

Modification du POS secteur Centre - Approbation après enquête publique - Création d'un sous-secteur UAb

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par délibération du 8 novembre 2001, le Conseil Municipal a approuvé l'engagement d'une procédure de modification du POS Secteur Centre permettant la création d'un sous-secteur de la zone UA, dans lequel se situe l'opération d'aménagement Pasteur.

Ce sous-secteur dénommé UAb correspond à celui de l'Hypercentre Nord du Secteur Sauvegardé Centre Ancien, dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est en cours d'élaboration. Le travail du groupe technique du secteur sauvegardé mené depuis 1996 permet d'intégrer au POS une approche qualitative et prospective de l'Hypercentre Nord. Il a participé à la délimitation de la zone correspondant à une cohérence du bâti des espaces publics et de la destination.

Le projet de modification consiste à adapter les règles de la zone UA dans ce nouveau sous-secteur en modifiant notamment l'emprise au sol et le calcul des espaces libres.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 février au 22 mars 2002 sous l'autorité d'une commission d'enquête désignée par le Président du Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête «qui s'est déroulée dans de bonnes conditions d'échanges», la commission a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 2 mai dernier.

La commission d'enquête émet un avis favorable sans réserve au projet de création du sous-secteur.

Trois recommandations ont été énoncées :

- la première concerne le choix qui avait été fait de ne plus faire mention dans l'article UA8 de la «consultation **obligatoire** de l'Architecte des Bâtiments de France dans l'instruction des autorisations d'occuper le sol», qui s'impose de droit dès lors que l'on se situe dans le périmètre d'un secteur sauvegardé ou dans les périmètres de protection des sites et des monuments historiques. A ce sujet, cette suppression formelle correspondait à la mise en cohérence des rédactions des différents secteurs du POS. Il est cependant proposé de donner suite à cette observation et de laisser inchangé l'article UA 8 du POS ;

- les deux autres remarques soulignent l'intérêt d'associer la population et les associations à la réflexion menée sur la politique d'urbanisme et de favoriser les actions de communication. Sur ce point, il est rappelé que la procédure de révision du POS permettant l'élaboration de PLU est conduite pour permettre une association de la population. Différents rendez-vous, actes de concertation marqueront les étapes de cette procédure.

La notification du dossier de modification aux personnes publiques associées n'a donné lieu à aucune remarque.

Après avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à approuver la modification du POS Secteur Centre visant à créer un sous-secteur UAb.

La délibération sera affichée pendant un mois en mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R123.24 et R123.25 du Code de l'Urbanisme.

Le POS Secteur Centre approuvé et modifié sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du service concerné.

«Mme Françoise BRANGET : La commission d'enquête a émis un avis favorable accompagné de trois recommandations : la première c'est la consultation obligatoire de l'Architecte des Monuments de France dans l'instruction des permis de construire. La deuxième, la Ville aurait intérêt à anticiper à moyen terme dans sa politique d'urbanisme accompagnée d'une concertation avec la population. Troisièmement, les informations proposées au Point Information situé au coeur de l'opération Pasteur devraient être actualisées et proposer plus explicitement des relogements. Au-delà de ces recommandations dans cette enquête publique, parce que bien évidemment vous ne l'avez pas dit mais elle est favorable, j'aimerais quand même évoquer les observations des membres de la commission d'enquête qui conclut par des avantages et des inconvénients mais en matière d'avantages, je lis : le principal avantage que l'on puisse trouver dans cette procédure est qu'elle va permettre aux promoteurs de rentrer immédiatement dans la phase opérationnelle et ainsi réduire les frais intercalaires qui ne doivent pas manquer de s'accumuler actuellement. Et les inconvénients de cette modification du POS secteur Centre, je lis toujours : sur l'ensemble de ces pratiques, nous avons l'impression que la Municipalité s'est enfoncée dans des opérations au coup par coup qui ont totalement dénaturé les objectifs initiaux du POS de 1981 et donc dans ce cadre, la procédure présente ajoute encore inutilement à la perturbation de la population. Vous n'avez pas l'impression de déjà entendu lorsque les commissaires enquêteurs parlent d'opération au coup par coup, ces remarques appellent à une réflexion plus générale sur la politique de la ville en matière d'urbanisme. Au gré des projets, on modifie sa ligne de conduite et on déroge à la réglementation en cours. Je le dis assez souvent mais aujourd'hui ce n'est pas moi qui le dis. Déjà pour Marché/Beaux-Arts on a modifié le POS afin de créer une zone UL faisant passer la hauteur des constructions de 18 m à 25 et permettant l'occupation des sols à 100 % au lieu de 75 %. Là encore, pour le projet Pasteur, on crée un sous-secteur UAb bien plus large que le projet en lui-même puisqu'on l'étend à la moitié de la Boucle, et on passe le coefficient d'emprise au sol de 0,75 à 0,85, réduisant ainsi les surfaces résiduelles de 0,25 à 0,15, c'est-à-dire de 40 %, ce qui n'est quand même pas tout à fait négligeable et qui amène à une réflexion sur la portée réelle d'une telle mesure. Le but du plan de sauvegarde et de mise en valeur qui est en élaboration depuis 1996 est de défendre l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments et des espaces. Combien verra-t-il d'atteintes et de modifications au POS avant même sa mise en application ? Vous rappelez dans le rapport, face aux observations de la commission d'enquête, que différents rendez-vous, actes de concertation, marqueront les étapes dans la procédure de révision du POS, maintenant PLU. Moi j'aimerais que ces actes qualifiés de concertation ne se réduisent pas simplement à des actes d'information comme c'est généralement le cas, ce qui éviterait à la commission d'enquête de souligner et là, je cite : que la Municipalité devrait veiller à réduire le fossé d'incompréhension qui la sépare de la population en prévoyant des moments de rencontre, en particulier avec les groupes les plus représentatifs, ceci tant au niveau des services que des élus.

M. LE MAIRE : Je vous rappelle quand même que la même commission a rendu un avis favorable sans réserve.

Mme Françoise BRANGET : Ah non, il y a trois recommandations que je viens de vous lire.

M. LE MAIRE : Oui d'accord, il y a trois recommandations mais la commission d'enquête émet un avis favorable sans réserve au projet de création de ce secteur...

Mme Françoise BRANGET : Sans réserve avec trois recommandations...

M. LE MAIRE : Avec des recommandations, mais sans réserve, c'est le rapport qui le dit.

Mme Françoise BRANGET : C'est bien ce que je viens de dire.

M. LE MAIRE : Je n'ai pas dit que vous aviez dit le contraire. Je rappelais simplement que la commission d'enquête émettait un avis favorable sans réserve au projet de secteur et que trois recommandations étaient énoncées et que vous les aviez très bien rappelées.

Mme Françoise BRANGET : Je suis tout à fait d'accord avec vous.

M. LE MAIRE : Merci Madame.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je ne vais pas reprendre ce qu'a dit Françoise ; vous savez que le précédent rapport ne m'avait pas vraiment enthousiasmée, celui-là je l'ai trouvé plutôt sympathique parce qu'il nous a donné des solutions et il nous a expliqué que pour les enfants les problèmes de circulation n'étaient plus un drame, puisqu'on mettrait l'entrée du lycée au Petit Chamars. Moi je m'interroge simplement sur le moyen d'aller du centre-ville au Petit Chamars sans avoir la circulation des parkings.

La deuxième chose, on nous explique que pour les inondations ce n'est pas grave, on pourra évacuer les véhicules en fonction des alertes de crues dans les 24 heures, c'est une solution, et pour les personnes âgées qui ont parfois 80 ans quand même il ne faut pas oublier, un relogement immédiat on ne peut pas, alors elles pourront revenir plus tard. J'espère que les travaux ne dureront pas trop longtemps. Le système des appartements tiroirs d'après eux semble inexorable. Alors c'est bien, on n'a pas le choix, moi je n'appelle pas cela une modification de POS mais une révision et puis je relève aussi une petite phrase : les insuffisances relevées initialement dans le dossier présenté ne seraient-elles pas l'expression d'un certain détachement des services quant à l'utilité du dialogue et d'une absence de désir d'être compris ? Ce n'est pas moi qui l'écris, ce sont les enquêteurs.

Mme Catherine BALLOT : Il est dit clairement dans la délibération que la modification consiste à adapter les règles de la zone UA, zone dans laquelle se situe l'opération d'aménagement de Pasteur en modifiant notamment l'emprise au sol et le calcul des espaces libres. Je ne veux pas et je ne peux pas à cette heure-ci vous détailler les conclusions de l'enquête publique comme je l'ai déjà fait sur la ZAC Pasteur mais les modifications du POS au gré des projets ne rentrent pas dans le cadre d'une réflexion globale exigée par la loi SRU. Je dirais simplement que les promoteurs ont fait un projet qui n'est pas conforme au POS en vigueur, eh bien qu'à cela ne tienne, on change le POS. C'est pourquoi nous nous abstiendrons sur l'approbation de la modification du POS secteur centre.

M. Pascal BONNET : Je vais aller un peu dans le sens aussi de la question quant à une réflexion globale en matière d'urbanisme parce que vous avez dit qu'il y aurait débat justement concernant la loi SRU. Lundi soir on n'a pas pu vraiment débattre autour des Prés de Vaux, il a été fait référence au débat d'orientation en matière d'urbanisme datant du mandat précédent pour dire que la Ville était engagée et donc quelque part que les élus bisontins ne pouvaient pas s'exprimer. En matière d'urbanisme, est-ce que vous envisagez un débat plus global et des perspectives précises qui sont celles du mandat en cours et non pas l'héritage du passé ?

M. LE MAIRE : Oui, on aura certainement un débat car c'est nécessaire, je suis d'accord avec vous. Vous me demandez quand, je ne peux pas vous répondre maintenant. Vous savez très bien qu'on ne pourra pas tout faire à la rentrée mais je crois que c'est nécessaire effectivement qu'on en débattenne.

M. Michel LOYAT : Je vais essayer de répondre point par point et tout d'abord aux observations de Mme BRANGET. Il y a effectivement trois recommandations, ce ne sont pas des réserves, il y a bien un avis favorable. Vous avez d'ailleurs noté qu'il s'agit d'une commission d'enquête, ce qui peut surprendre pour une modification de POS. Cela s'explique tout simplement parce que le dossier est sensible, on le sait, dès l'instant qu'il y a un dossier opération Pasteur c'est très sensible. Logiquement un commissaire enquêteur aurait suffi mais compte tenu du caractère très sensible du dossier, le président du Tribunal a préféré une commission d'enquête et donc trois personnes ont collectivement mené un travail important.

Trois recommandations donc, première recommandation je crois qu'il faut la lire correctement. Il ne s'agit pas de réintroduire le fait de l'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France, ça c'est de droit et il était prévu un toilettage, c'est-à-dire de supprimer dans l'article UA8 la partie qui concernait l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui paraissait redondante parce que de droit, comme dans le rapport il est dit que cela peut entraîner une certaine ambiguïté dans l'esprit de la population qui pourrait penser que l'on s'affranchirait de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, finalement il vaut mieux laisser apparaître dans le règlement cette mention. Donc je crois qu'il faut bien comprendre comme cela, ce n'était pas du tout une modification qui enlevait d'une certaine manière le travail de l'Architecte des Bâtiments de France, c'était un toilettage. Comme cela pose effectivement un problème d'interprétation, là nous proposons effectivement de laisser, même si c'est redondant, cette mention.

Concernant la deuxième recommandation, là nous en prenons acte. Si les commissaires enquêteurs jugent, c'est leur appréciation, qu'il n'y a pas une communication suffisante sur les projets d'urbanisme, je dirais que nous prenons acte de cette appréciation. Je veux aller quand même un peu plus loin et préciser également le sens de cette observation parce que l'on peut reprendre tel ou tel élément, il faut lire attentivement l'ensemble du rapport. Ce qu'ils critiquent surtout, c'est le fait que le POS date de 1981 et que depuis 1981 il y a eu des changements importants, des inflexions de la part de la Ville et à partir de là aussi des décisions municipales. Et donc ce qu'ils regrettent c'est qu'il n'y ait pas eu une révision au bout de 10 ans à peu près, ce qui aurait été sans doute effectivement intéressant et plus cohérent aurait été l'occasion de mettre en perspective je dirais l'ensemble des orientations en matière d'urbanisme. C'est bien comme cela que l'on peut comprendre cette observation.

Je voudrais quand même dire que s'il n'y a pas eu cette révision du POS au bout d'une dizaine d'années, c'est en partie parce qu'en 1994 il y a eu la décision du secteur sauvegardé et à partir de là il n'y a plus de révision du POS centre possible. Nous sommes actuellement en cours d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur qui se substituera au POS existant et tant que ce plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé, c'est effectivement le POS de 1981 qui est en vigueur et cela peut expliquer qu'il y ait eu une succession de modifications. Je reconnais que c'est un peu technique mais c'est ce qui explique en quelque sorte ces superpositions de démarches. Voilà pour la deuxième recommandation.

Pour compléter, là c'est peut-être en réponse à M. BONNET, je rappelle que dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) il y aura un débat en Conseil Municipal pour le PADD, c'est d'ailleurs une obligation liée à la loi SRU, et que nous avons indiqué que notre objectif c'était que ce débat ait lieu courant 2003, je crois que nous avons indiqué fin du premier semestre 2003. Donc là ça sera bien un rendez-vous important sur l'ensemble des orientations en matière d'urbanisme, ce qui ne signifie pas d'ailleurs que sur d'autres dossiers, puisque vous avez cité les Prés de Vaux, il ne puisse pas y avoir avant cette date bien entendu des présentations en Conseil Municipal.

Concernant la troisième recommandation de mieux utiliser le point information qui se trouve dans l'Ilot Pasteur, nous en prenons bonne note. Nous instruisons un petit travail interne pour qu'à partir de septembre effectivement il y ait une meilleure actualisation, une meilleure utilisation de cet endroit.

J'en viens maintenant à une question qui est peut-être plus importante : s'agit-il d'une modification, s'agit-il d'une révision ? De toute évidence, et c'était là le point essentiel, la commission d'enquête reconnaît qu'il s'agit de modifications tout à fait mineures qui correspondent complètement à une modification, là on n'est pas dans le registre de la révision. Alors c'est une modification qui effectivement a pour objectif de permettre la réalisation de l'opération Pasteur, nous ne l'avons pas caché, et si nous avons choisi de le faire sur un périmètre qui est le périmètre du sous-secteur hypercentre Nord, périmètre qui est dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, c'est pour bien montrer que cette modification est en complète cohérence avec la démarche de l'élaboration du plan de

sauvegarde et de mise en valeur. Il y avait un point, c'est finalement le point le plus important en matière de modification, sur lequel les commissaires enquêteurs nous ont demandé des éclaircissements, c'est celui de l'emprise au sol qui passe de 75 % à 85 %. Cela peut paraître une modification substantielle mais nous avons montré, et les commissaires enquêteurs l'ont tout à fait reconnu dans un élément complémentaire, qu'en combinant les différents éléments du règlement, en fait le passage de 75 % à 85 % ne pouvait se traduire que par une augmentation de constructibilité très faible. Ce n'est pas du tout les 40 % qui sont cités à un endroit dans le rapport, je vais vous donner les chiffres pour être plus précis.

M. LE MAIRE : Je me permets de te rappeler Michel que nous partons demain matin très tôt pour défendre la commission du secteur sauvegardé.

M. Michel LOYAT : Si les réponses vous suffisent, je m'en tiendrai là.

M. LE MAIRE : Elles nous suffisent très largement.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Une rectification pour tous ceux qui ont le rapport entre les mains parce qu'il y a quelque chose qui me gêne terriblement. En anonyme n° 11 c'était mon intervention sur le registre et en 14 je ne sais pas d'où ça sort, ce n'est pas moi, je dis cela simplement pour ceux qui ont le rapport détaillé. Je voudrais bien qu'ils fassent la correction. Ce n'est pas très important mais je suis restée presque deux heures avec les commissaires enquêteurs, j'ai écrit une belle page et mon nom est simplement mis à côté d'une phrase : Mme COMTE-DELEUZE a un bel appartement qu'elle ne veut pas quitter, alors, sauf à mettre elle est idiote, je ne vois pas ce qu'on aurait pu mettre de pire.

M. LE MAIRE : Je ne savais pas que vous habitiez là et que vous aviez un bel appartement.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Oui, il n'est pas vilain !

M. LE MAIRE : Si c'est vous qui le dites ! Cela dit, on modifiera cela, c'est effectivement important».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve cette modification à la majorité, onze Conseillers votant contre et neuf s'abstenant.

Récépissé préfectoral du 4 juillet 2002.