

## Les Vaïtes - Engagement des études pré-opérationnelles

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Le secteur des Vaïtes constitue une réserve pour «le développement de la ville» depuis de nombreuses années. L'ensemble du vallon, de l'avenue de la Vaïte jusqu'à la colline des Bicquey, est classé dans le POS en zone «1NA : zone d'urbanisation ultérieure» dont la réalisation ne peut se faire que sous forme de ZAC.

Le projet de PLU reprend en grande partie le classement, mais le PADD affirme une priorité pour le développement de l'habitat et des équipements dans ce secteur. Ce sont ces principes qui sont affichés dans le projet actuellement en exposition dans le cadre de la concertation.

Une première réflexion a permis à la Ville de Besançon de déterminer en 2004 un parti d'aménagement possible, les principes de programmation et les potentiels du secteur des Vaïtes : étude d'urbanisme menée par le Cabinet SERALP INFRASTRUCTURE / EST INGENIERIE, et le groupe de pilotage constitué par la Ville.

Cette étude d'urbanisme étant insuffisante pour engager une phase active d'exécution du ou des projets de ZAC, il convient de la poursuivre par une phase d'études pré-opérationnelles, qui précisera les données pratiques de réalisation de l'opération ainsi que les conditions de sa mise en oeuvre.

Cette démarche pré-opérationnelle pourrait être dirigée par la Ville de Besançon sous la forme d'un mandat d'études. Celui-ci serait confié à un prestataire assurant la coordination des études à réaliser par différents experts et guidant la collectivité au travers des différentes hypothèses de maîtrise d'ouvrage et de montage d'opérations.

D'une durée globale d'environ 2 ans, cette investigation pourrait être conduite en trois phases successives permettant à la collectivité de marquer l'avancement de la réflexion et de préparer le passage à l'opérationnel :

1) Une phase **d'études pré-opérationnelles** (10 mois) qui consisterait :

- à affiner le concept de cadrage du projet urbain et le programme global d'aménagement, préalablement définis dans le document d'étude de 2004,
- à définir les structures de travail, de suivi et de validation des études, à finaliser les bases techniques de l'ensemble des consultations des tiers associés à l'équipe,
- à approfondir les différentes contraintes techniques et à examiner leurs conséquences sur le parti et les modalités de réalisation du projet,
- à proposer différents modes de réalisation en évaluant à chaque fois les risques, les enjeux, l'approche financière, la planification et la procédure associée, dans une démarche de développement durable.

Si le démarrage se fait en septembre 2005 (après consultation obligatoire), l'échéance serait en juin 2006.

Les crédits seront imputés sur la ligne 20.824.2031.612.30100, sur laquelle 100 000 € sont prévus au BP 2005.

2) Dans l'hypothèse du choix d'une réalisation sous la forme d'une ZAC, la seconde phase d'intervention viserait à établir le **dossier de création** (5 mois) et comporterait :

- la mise en oeuvre de la procédure réglementaire de concertation,
- la poursuite des études,
- l'engagement de la procédure de DUP,

- la préparation de l'intervention des opérateurs,
- la création de la ZAC y compris étude d'impact et choix du mode de réalisation,
- la pré-figuration d'un bilan financier prévisionnel d'aménagement.

Echéance prévisionnelle : novembre 2006.

3) La phase du **dossier de réalisation** (8 à 9 mois) aurait pour objectif la mise en oeuvre pré-opérationnelle du projet préalablement conçu :

- finalisation du montage administratif et juridique du processus d'aménagement,
- approfondissement des équipements publics à réaliser sur le site,
- pré-commercialisation en vue du choix des opérateurs et de l'engagement parallèle des procédures secondaires (lotissements,...),
- poursuite des acquisitions et des études techniques sur l'armature viaire du projet,
- adaptation du dossier PLU au projet urbain validé,
- élaboration d'un bilan financier prévisionnel d'aménagement.

Echéance prévisionnelle : octobre 2007.

Compte tenu de l'évolution de la réglementation en matière d'étude d'aménagement, il est proposé d'organiser une consultation initiale pour retenir un prestataire de service en charge du pilotage des études pré-opérationnelles.

Une procédure d'attribution d'une Convention Publique d'Aménagement en 2006 (après la validation par la commune des études pré-opérationnelles) intégrant la constitution des dossiers de création et de réalisation d'une ZAC constituera une deuxième phase de consultation.

L'intervenant prestataire de la ville, pour coordonner une équipe pluri-disciplinaire, devra bénéficier des compétences suivantes : réactivité, grande disponibilité, polyvalence des métiers, pratique d'opérations d'intérêt général, gestion de projets urbains avec capacité de maîtrise foncière, savoir-faire reconnu d'opérations similaires en milieu urbain,...

Cette solution est apparue la plus satisfaisante dans sa mise en oeuvre et au vu du Code des Marchés Publics.

Les dépenses d'études sont estimées à :

- 150 000 € HT pour la phase pré-opérationnelle : 1<sup>ère</sup> phase
- 280 000 € HT pour la phase études de réalisation : 2<sup>ème</sup> phase.

Il est proposé de lancer la consultation pour l'ensemble des études dites pré-opérationnelles correspondant à la première phase de cette opération.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur cette proposition.

**«M. LE MAIRE** : Sachez qu'il y a une concertation très approfondie lancée par l'Adjoint. Ce soir encore il rencontrait des personnes du secteur des Vaîtes ; certaines sont légitimement inquiètes par rapport au prix des terrains, on est en train de regarder tout cela. L'objectif de la Ville n'a jamais été de spolier qui que ce soit, je le dis, donc il y a une concertation, un certain nombre d'inquiétudes bien légitimes et Michel s'emploie à rassurer, à dissiper ces inquiétudes.

**M. Michel LOYAT :** Je crois que les personnes que l'on rencontre, qu'il s'agisse des maraîchers, qu'il s'agisse des propriétaires, qu'il s'agisse même des riverains ou des locataires, apprécient le fait qu'on lance le processus le plus rapidement possible. Maintenant ils ont bien compris que la volonté de la Ville était d'urbaniser de manière prioritaire ce secteur. Ça suscite -et c'est totalement normal- des inquiétudes, voire parfois même un petit peu de colère. Mais la plupart des personnes que nous rencontrons sont très responsables. Qu'il y ait des inquiétudes et des interrogations, c'est totalement normal. Le fait de lancer des études pré-opérationnelles permettra de préciser les choses car l'incertitude doit être la plus courte possible pour ceux qui effectivement sont sur ce site».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

*Récépissé préfectoral du 15 juillet 2005.*