

Projet d'habitat expérimental aux Montboucons - Modification du POS secteur Nord

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la «Solidarité et au Renouvellement Urbain» complétée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat a fait de la modification du Plan Local d'Urbanisme le droit commun des procédures destinées à faire évoluer le document d'urbanisme. En cela, le législateur a admis que les collectivités devaient, pour être réactives, être capables d'amender localement leur document d'urbanisme dans un délai raisonnable.

A condition de ne pas remettre en cause fondamentalement le parti d'aménagement traduit dans le PLU, les collectivités recourent désormais de façon privilégiée à la procédure de modification, qui conserve une forte part de démocratie participative avec l'enquête publique.

La procédure de révision concerne quant à elle, une action de reformulation profonde du projet urbain, à l'échelle de l'ensemble de la commune, et s'inscrit dans un processus beaucoup plus lourd.

Si les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattues lors de la séance du Conseil Municipal du 25 novembre 2004, le PLU, quant à lui, n'est pas encore arrêté.

Afin de répondre dans les meilleurs délais aux préoccupations pour lesquelles elle est saisie, la Ville de Besançon met en application l'esprit de la Loi SRU et initie dès que besoin des modifications du document d'urbanisme en cours.

C'est le cas pour permettre la réalisation d'une opération de logement expérimental sur le secteur du Fort des Montboucons.

Cette modification concernera la partie de la zone NB existante de part et d'autre du réservoir des Montboucons d'une surface d'environ 2 ha.

En effet, afin de permettre la réalisation d'une opération novatrice, il est proposé de créer une zone 2NAdm qui prévoit un schéma d'organisation d'ensemble et des dispositifs réglementaires permettant la construction d'environ 40 logements individuels selon les principes suivants :

- pas de circulation automobile à l'intérieur de la zone, les véhicules étant «stockés» en trois points aux entrées de l'opération,

- construction légère (ossature bois) fondée sur pilotis et ne présentant qu'un minimum de terrassement tout en conservant la végétation en place,

- espaces privatifs limités aux espaces de pré habitations (terrasses...),

- espaces libres gérés de manière concertée et commune par l'ensemble des habitants.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le principe de cette modification,

- engager la procédure de modification du POS secteur Nord.

«M. LE MAIRE : Je demande que celles et ceux qui ont largement monopolisé le débat aient la correction d'attendre la fin de ce conseil municipal avant de partir.

Ce rapport tombe bien parce qu'il s'agit justement d'un projet d'habitat expérimental aux Montboucons avec une modification du POS Nord. Il y a effectivement un projet intéressant avec une nouvelle forme d'habitat qui répond à un certain nombre de critères. On ne change rien en matière de densité mais on permet la réalisation de cet habitat et je crois que c'est quelque chose de très beau.

Mme Françoise PRESSE : Mon propos ne porte pas sur la modification du POS mais bien sur cet habitat expérimental et j'ai regardé un petit peu les documents concernant ce projet. Il s'agit d'un petit projet par rapport à celui qu'on vient de voir aux Vaïtes, mais qui mérite toute attention. En effet, on y trouve tous les ingrédients du développement durable, et à différentes échelles. Tout d'abord à l'échelle de l'urbanisme, ce projet prévoit en effet -c'est la première fois que j'entends parler de ça- des espaces verts parkings, notez bien, espaces verts parkings. Ainsi, on rejette en périphérie les voitures pour garder les espaces de vie uniquement à destination de l'habitant, une mutualisation des terrains qui comprend des zones de jardins, des vergers, des vignes peut-être, une micro ferme à usage pédagogique, un espace communautaire autour de services, garages et ateliers, engins à destination des différentes maisons, en particulier pour les grosses livraisons, le choix de la limitation de la vitrification du sol et la gestion de l'eau en général, cela pour les choses qui concernent l'urbanisation du quartier. D'autre part, concernant l'architecture des maisons en elles-mêmes, le choix de la construction à ossature bois avec des isolants en matière naturelle, donc des essences locales, présente un grand intérêt. Je crois qu'il faudrait qu'on se penche au niveau économique sur le fait de développer la construction bois de la même façon que l'on a choisi de développer le bois énergie. Et là il y a encore des marges de progrès à faire. On retrouve également la démarche HQE, on retient 11 cibles sur 14 pour un projet qui prend en compte une gestion économe de l'énergie. Quand on sait qu'actuellement encore ce sont les constructions qui au niveau énergétique, « mangent » si vous voulez 50 % de l'énergie, les autres 50 % étant divisés en 25 % pour les transports et 25 % pour l'industrie, je crois que sur la construction, il y a encore quelque chose à faire au niveau de l'amélioration énergétique et ça c'est un bon projet.

Le projet met également en avant la mixité sociale sur le site avec des possibilités d'une part de maisons évolutives, d'autre part d'auto-construction pour les bas salaires, et enfin la participation à la construction par l'insertion par l'économique, ce qui s'est déjà fait sur d'autres chantiers publics. Je rappelle quand même que c'est un projet privé locatif mais que l'on soutient tous les projets privés et publics qui vont dans le bon sens, surtout dans le sens du développement durable que l'on a affiché au niveau de notre agenda 21 et que l'on va retrouver aussi au niveau du programme du PLH de cette agglomération. Donc c'est un projet à soutenir.

M. Loïc LABORIE : C'est effectivement un bon projet. Mme PRESSE a en partie répondu à la question que j'allais vous poser mais quel est le maître d'ouvrage ?

M. LE MAIRE : Ça m'ennuie de vous le dire publiquement...

M. Loïc LABORIE : Je ne crois pas que Mme PRESSE l'ait cité.

M. LE MAIRE : Non parce que je ne pense pas que ça soit le lieu, mais je pourrai vous le dire tout à l'heure. Je suis allé sur place voir le terrain, rencontrer le maître d'ouvrage. Mais je crois que vous connaissez des personnes dans celles qui font ce dossier, me semble-t-il.

M. Loïc LABORIE : Je crois qu'il faut visiblement qu'on en reparle tout à l'heure.

Mme Françoise PRESSE : J'ajouterai que c'est une bonne initiative qui complète ce qui a été dit tout à l'heure pour les Vaïtes, en particulier ce qu'a dit Eric, c'est dans ce sens-là qu'on veut voir se développer la construction.

M. LE MAIRE : C'est ce que j'ai dit en présentant ce dossier».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 7 novembre 2005.