

Projet d'aménagement urbain du secteur des Vaïtes - Réalisation d'un quartier durable - Bilan de la concertation préalable

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par délibération du 26 octobre 2005 et conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a engagé la concertation préalable à l'opération d'aménagement du secteur des Vaïtes.

Ce projet d'urbanisation, inscrit depuis plus de 30 ans au Plan d'Occupation des Sols puis repris dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007, et mené aujourd'hui en lien avec le futur projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) du Grand Besançon, vise principalement à permettre la réalisation d'un quartier d'habitat, avec la volonté affirmée de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

L'aménagement du secteur des Vaïtes traduit certaines options fortes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'inscrit dans une logique de développement de l'Est bisontin, de développement des transports en commun et de promotion de la qualité environnementale et architecturale des nouveaux aménagements. Sur un site d'une quarantaine d'hectares, cette urbanisation considérée comme prioritaire doit permettre de mieux lier l'entrée Est de Besançon au centre-ville et de construire un nouveau quartier intégré au tissu urbain existant avec un habitat diversifié, composé de petits collectifs, d'habitat intermédiaire et de maisons de ville. Il s'agit de réaliser un quartier durable avec des espaces et des équipements publics intégrant des espaces verts généreux.

Ce nouveau morceau de ville constituera une articulation entre les quartiers existants des Chaprais, Clairs-Soleils et Palente. Il s'inscrira dans une logique de développement durable en intégrant entre autres, l'économie d'espace et le choix d'une densité à caractère urbain, la gestion écologique des eaux pluviales, la sobriété énergétique du bâti, les énergies renouvelables, etc. L'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au travers d'une ou plusieurs Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), veillera aussi à respecter l'environnement existant et l'identité du site (lieu de maraîchage et d'horticulture) avec des trames vertes et des espaces paysagers généreux.

Les enjeux urbains et principaux objectifs du projet sont notamment :

- d'opérer un rééquilibrage de la ville par un développement de l'Est bisontin,
- de proposer, conformément au Programme Local d'Habitat (PLH) approuvé en 2006, une offre adaptée, diversifiée et qualitative de logements,
- de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent, à proximité de l'entrée Est de la ville et qui intégrera la mise en place d'un schéma de voiries et de dessertes hiérarchisé associant véhicules automobiles, ligne structurante de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et modes doux de déplacement, ainsi que la réalisation d'espaces publics importants et d'équipements adaptés (de niveau communal ou d'agglomération),
- de créer un quartier durable qui s'attachera à développer la mixité sociale -complémentaire des secteurs voisins- à travers une diversité de l'habitat et une mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services, équipements publics).

La concertation préalable s'est déroulée conformément aux modalités approuvées par le Conseil Municipal, en octobre 2005, à savoir :

- «un registre et un dossier seront tenus à la disposition du public en Mairie,
- des réunions publiques seront organisées au fil de l'avancement des études pré-opérationnelles. Une première réunion de lancement exposera la démarche d'étude et le calendrier prévisionnel à l'issue de la sélection du prestataire des études,

- l'information du public se fera également par la publication d'articles dans le journal municipal, ainsi que par l'intermédiaire de la Direction de la Vie Associative et Citoyenneté chargée de la coordination des Conseils de Quartiers».

I - Les principales actions menées dans le cadre de la concertation sont recensées ci-après :

a - Mise à disposition d'un registre et accueil du public en Mairie

Le registre et le dossier de concertation présentant les éléments principaux du projet d'aménagement des Vaïtes étaient tenus à disposition du public en Mairie, à la Direction Urbanisme et Habitat, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier a été complété au fur et à mesure de l'avancement de la réflexion urbaine et des études menées avec l'atelier d'urbanisme François GREThER.

Peu d'observations ont été formulées sur le registre (1 seul commentaire écrit enregistré), mais la fréquentation peut être considérée comme relativement importante et continue sur toute la durée de l'étude urbaine et de la concertation.

En effet, de nombreux échanges ont eu lieu directement avec un correspondant chargé des projets urbains au sein de la Direction Urbanisme et Habitat, dont l'une des missions est principalement d'écouter et de relayer les réactions de la population sur les projets d'aménagement. Il convient d'indiquer qu'à l'origine la Ville de Besançon a spécifiquement créé ce poste, pour faciliter et améliorer la concertation organisée dans le cadre du projet d'aménagement des Vaïtes.

Ce rôle d'information et de renseignement permanent sur l'avancement du projet a permis des échanges constructifs avec les particuliers qui le souhaitaient (par entretiens téléphoniques et/ou par voie électronique) ainsi que des rendez-vous individuels pour l'analyse de cas particuliers (25 environ). Ce correspondant s'est également rendu sur site à chaque demande formulée par les riverains (20 environ).

Par ailleurs, on peut recenser une cinquantaine de courriers ou d'écrits, qui concernent des échanges spécifiques au projet d'aménagement des Vaïtes, entre la Ville de Besançon et plusieurs acteurs du site (propriétaires, riverains, associations, etc.).

b - Réunions publiques, rencontres avec le(s) Conseil(s) Consultatif(s) des Habitants et autres contacts

Au total, 7 réunions publiques ont eu lieu : 28 septembre 2005 (*réunion organisée dans le cadre de la concertation PLU, notamment sur le devenir et l'urbanisation du secteur des Vaïtes*), 6 décembre 2005, 4 novembre 2006, 24 mars 2007, 10 octobre 2007, 27 octobre 2008 et 18 juin 2009.

Les 5 premières réunions se sont tenues dans le quartier des Vaïtes, à l'IES Fontaine Argent chemin de Brûlefoin. Pour les 2 dernières réunions, elles ont eu lieu au centre-ville (Petit Kursaal et Nouveau Théâtre), dans un souci d'élargir la concertation à l'ensemble des Bisontins et au-delà, sur un projet conséquent à l'échelle de la ville et de l'agglomération. L'objectif a été de permettre à l'ensemble de la population d'avoir un niveau d'information général et le plus exhaustif possible sur l'aménagement projeté et de resituer l'enjeu du quartier dans le contexte du Grand Besançon. Il s'agissait par là de recueillir l'avis d'un public élargi (c'est-à-dire aussi celui de potentiels futurs habitants), sans le limiter aux seuls riverains actuels des Vaïtes.

D'une manière générale, environ 200 personnes ont assisté à chaque réunion publique, l'affluence pouvant atteindre 250 personnes. Pour chacune de ces réunions, la Ville a invité personnellement l'ensemble des propriétaires et riverains du périmètre défini de la concertation et a annoncé ces rencontres par voie de presse à tous les Bisontins (Besançon Votre Ville et/ou Est Républicain). Le Conseil Consultatif des Habitants et l'association des Vaïtes étaient également régulièrement informés de la tenue de ces réunions publiques.

Elles étaient animées par le Maire et les élus en charge du dossier (représentants Ville et Grand Besançon), dans les domaines de l'urbanisme, des déplacements urbains et de l'aménagement durable ainsi que des transports du fait de l'interface importante de l'aménagement projeté avec le futur TCSP. A partir de fin 2006, l'atelier GRETHER et son équipe participaient également à ces réunions afin d'exposer les éléments de la réflexion urbaine, autour desquels s'élaborait et se construisait le projet. L'équipe animée par l'atelier François GRETHER a joué un rôle important dans l'explication au public de l'intérêt et des enjeux urbains attachés à cet aménagement d'ensemble.

Le contenu de ces réunions a permis de présenter au public la démarche de l'étude, la méthode de travail et les principes de la réflexion qui ont permis d'aboutir aux orientations d'aménagement et à l'élaboration d'un plan de composition urbaine stabilisé.

En fonction des thématiques abordées, ces réunions ont notamment permis au public d'apprécier les évolutions et les adaptations du projet opérées au fur et à mesure de l'avancée de l'étude urbaine. En plusieurs étapes, cela a permis d'exposer et de présenter entre autres :

- les analyses urbaines et le diagnostic environnemental (recensement des potentialités et des contraintes du site) ;
- la prise en compte de la démarche de développement durable ;
- l'approche en matière d'organisation générale des déplacements et des transports (TCSP, hiérarchisation de la trame viaire) ;
- les principes de la composition urbaine et de l'intégration environnementale de l'aménagement (surfaces envisagées comme constructibles ou non constructibles) ;
- les objectifs environnementaux du quartier durable (éco-quartier) ;
- les composantes du projet urbain (desserte transport en commun / schéma de circulation / niveau d'équipements et de services / gestion du stationnement / intégration des modes doux / importance des espaces verts / formes urbaines / principes d'organisation des îlots constructibles) ;
- les modalités opérationnelles de réalisation du projet (acquisitions foncières et procédure de DUP ; présentation du principe de phasage des aménagements avec des opérations qui seraient réalisées en constituant une ou plusieurs ZAC) ;
- le calendrier prévisionnel du déroulement de l'opération et les étapes à venir.

Parallèlement à ces réunions publiques, une dizaine de réunions ont été organisées avec les Conseils Consultatifs des Habitants (secteur des Vaïtes rattaché initialement à Clairs-Soleils, puis à Palente-Orchamps - Combe Saragosse) et/ou l'association des Vaïtes. Elles ont eu lieu les 13 octobre 2005, 11 février 2006, 27 mars 2006, 10 avril 2006, 18 juin 2007, 5 octobre 2007, 21 juillet 2008, 8 décembre 2008 et 10 juin 2009.

Etant donné l'identité du lieu et la caractéristique horticole et maraîchère du site, une attention particulière a été portée sur la prise en compte de ces activités dans la réflexion d'aménagement et l'élaboration du projet urbain (composition du plan masse). C'est dans ce cadre-là que des rencontres (ex. : 22 novembre 2005, 8 décembre 2008, 13 novembre 2009) ont été organisées avec tous les exploitants du site, en y associant également d'autres acteurs professionnels du secteur (Syndicat des Maraîchers de la ceinture verte et Chambre d'Agriculture du Doubs). En complément de ces rencontres collectives, plusieurs échanges personnels ont aussi eu lieu avec des maraîchers-horticulteurs.

Enfin, un nombre important de rendez-vous individuels se sont tenus en présence du Maire ou de l'Adjoint à l'Urbanisme (50 environ). A ce titre, il convient d'indiquer que l'Adjoint à l'Urbanisme a reçu individuellement l'ensemble des propriétaires riverains du secteur d'étude, accompagné du «correspondant sur les projets urbains» chargé des relations avec le public.

c - Publication d'articles dans les médias

Des articles ont été insérés dans le journal municipal Besançon Votre Ville, pour annoncer notamment la tenue des réunions publiques et de l'exposition de la maquette du projet. D'autres articles indiquant l'avancée de la réflexion d'aménagement et présentant quelques éléments du projet des Vaîtes ont également été publiés dans les éditions de janvier 2007 (interview de F. Grether) et de janvier 2008 (objectif de l'éco-quartier).

Plusieurs articles de presse sont aussi parus dans les journaux locaux : l'Est Républicain, L'Hebdo de Besançon et la Presse Bisontine.

Dans l'Est Républicain, ces articles annonçaient d'une part les réunions publiques et retranscrivaient, d'autre part, la présentation du projet et les débats intervenus au cours de ces mêmes réunions publiques, ainsi que certains échanges ou interviews avec des riverains du site.

On peut par exemple indiquer les articles des éditions suivantes : 29 octobre 2008 (illustration du plan masse de composition urbaine), 15 janvier 2009 (thématique des maraîchers), 20 juin et 16 octobre 2009 (présentation et exposition de la maquette du projet).

A quelques reprises, la presse nationale et des revues spécialisées se sont également fait l'écho de la réflexion en cours sur ce projet d'aménagement, le plus souvent au travers de dossiers plus complets traitant des perspectives et stratégies de développement à l'échelle de la Ville de Besançon (Le Moniteur du BTP, Le Point, l'Express, Traits Urbains, Batiactu).

d - Autres actions, participant à améliorer la concertation engagée

En complément de l'information régulière effectuée par la Ville (les services municipaux dont «le correspondant sur les projets urbains» chargé des relations avec le public), une maquette de l'aménagement projeté a été réalisée par un professionnel, selon les indications et les préconisations de l'atelier d'urbanisme François GRETHER.

De manière plus concrète, cela a permis de présenter à la population les orientations d'aménagement et le plan de composition urbaine envisagés sur ce secteur en volume. Cette matérialisation physique de l'aménagement a permis au public de visualiser «en touchant du doigt» la configuration et l'esprit du projet dans l'environnement urbain existant. Y sont notamment représentés : les constructions envisagées d'être démolies, l'organisation de la trame viaire prévue d'être créée en lien avec l'existant, le tracé du TCSP traversant la zone, les îlots constructibles avec des emprises de bâti indicatives, les espaces verts maintenus et projetés, les surfaces destinées à accueillir des activités maraîchères et horticoles, le périmètre prévu d'une première phase d'aménagement sous forme de ZAC, etc.

Cette maquette a été présentée en réunion publique le 18 juin 2009. Depuis, elle est exposée en permanence au Service Urbanisme de la Ville, à la disposition du public. En terme de fréquentation, environ 150 personnes sont venues la voir pour demander des renseignements ou des explications, généralement sur des points assez particuliers (limites opérationnelles de projet, phasage d'aménagement, échéances de réalisation dans la perspective d'investissement dans des programmes immobiliers du futur quartier...).

De manière à ce que cet outil de concertation et d'échanges autour du projet soit connu du plus grand nombre, une permanence spécifique pour exposer et commenter cette maquette s'est tenue, en présence de l'Adjoint à l'Urbanisme, le samedi 17 octobre 2009 (matin), en Mairie au centre-ville. D'autres panneaux accompagnaient la maquette pour compléter l'information : photos de l'existant, plan masse actualisé, présentation des différentes composantes participant à la réalisation d'un quartier durable. En terme de fréquentation, presque une centaine de personnes s'est rendue sur place. Au cours d'échanges constructifs et dans une logique d'écoute mutuelle, les questions-réponses ont porté principalement sur les points ou thématiques suivants :

- projet du TCSP : impacts en terme de trafic et de circulation au Sud du projet des Vaïtes (notamment sur la rue Tristan Bernard et le boulevard Diderot)

- aménagement des Vaïtes : densité des constructions et typologie de logements, mobilité et déplacements à la périphérie et à l'intérieur du quartier (hiérarchisation des voies, place de la voiture, modes doux), niveau d'équipements prévu, centralité urbaine envisagée autour de Schweitzer (devenir et mutation éventuelle des activités ou constructions existantes)...

Par ailleurs, la mise en ligne d'un site internet, depuis début septembre 2009, permet d'informer les citoyens sur les grands projets d'urbanisme de la ville, en cours et à venir. De manière synthétique, une page spécifique au projet de quartier durable des Vaïtes rappelle les principaux enjeux urbains de l'aménagement projeté (déplacements, habitat, démarche de développement durable, équipements...).

Enfin, il convient d'indiquer que, préalablement au démarrage de la concertation spécifique au projet d'aménagement des Vaïtes, plusieurs réflexions et études sur ce secteur avaient déjà fait l'objet d'échanges entre la collectivité et plusieurs personnes ou acteurs du site, notamment au travers de la concertation conduite pour l'élaboration du PLU. D'ailleurs, le bilan de la concertation du PLU recense et mentionne une trentaine de rencontres qui concernaient spécifiquement le projet d'urbanisation du secteur des Vaïtes.

Sur un même plan, lors de la concertation réalisée pour le projet de TCSP et notamment dans le cadre des variantes de tracé possibles à l'Est pour desservir le quartier de Palente, l'interface avec le projet d'aménagement des Vaïtes a été exposé et abordé en réunion publique (traversée et desserte de la future zone aménagée en fonction des tracés). Deux stations du TCSP se situent en effet dans le périmètre de l'opération, dont une sur la rue Schweitzer qui participera à renforcer le caractère de centralité recherchée autour de ce pôle de vie locale, à l'articulation du projet d'aménagement et du tissu urbain existant.

II - Au travers de ces nombreuses actions et multiples échanges, la phase de concertation s'est attachée à recueillir les réactions et les avis formulés par la population

Les très nombreuses rencontres, discussions et réunions ont permis d'entendre régulièrement un certain nombre de questionnements ou de critiques, qu'il s'agisse d'observations particulières et individuelles ou de remarques collectives et d'ordre plus général.

En réunions publiques, les questions ont principalement porté sur :

- les impacts sur l'existant et notamment la prise en compte et la considération des habitants et/ou exploitants du secteur (ex. : constructions occupées ; accompagnement dans le relogement ou la réinstallation d'activités ; modalités d'acquisition,...)
- l'importance et la densité du projet, au regard du potentiel de logements envisagés et de la nature des formes urbaines proposées (petit collectif / habitat intermédiaire / logement individuel groupé). Sur ce thème, certaines observations formulées concernaient aussi la question de la mixité et la part du logement social
- la question du foncier et du mode opératoire
- l'organisation des déplacements avec l'arrivée du TCSP ainsi que le niveau de desserte du quartier (axe structurant du site propre et schéma de circulation intégrant les modes doux)
- le niveau d'équipement du quartier en réponse aux besoins complémentaires générés par le futur aménagement
- le calendrier de réalisation et les échéances prévisionnelles du processus de mise en œuvre de l'aménagement.

Au début notamment, les avis formulés traduisaient parfois une forme d'incompréhension sur l'urbanisation envisagée, faute d'étude précise et d'éléments d'appréciation encore suffisamment aboutis.

En effet, même si les habitants et les riverains ont intégré depuis longtemps la réalisation future de ce projet, plusieurs personnes, au travers de l'association des Vaïtes qui s'était constituée, ont formulé, au démarrage de la concertation, une ferme opposition qui traduisait notamment des craintes quant à la modification de leur environnement et de leur cadre de vie immédiats. Ils souhaitaient être entendus et davantage informés dans le cadre de la réflexion d'aménagement.

Certains échanges publics -parfois virulents- se sont quelquefois cristallisés sur des questions, pas forcément en lien avec la définition du projet urbain et sa dimension collective. Ces dernières concernaient plutôt des problématiques personnelles et individuelles, tels que la valorisation des biens immobiliers ou le maintien d'activités agricoles, notamment de la filière horticole. Au cours des débats, d'autres remarques ont porté sur des questions relatives à des changements de comportements (ex : utilisation des transports en commun, place de la voiture) ou à des évolutions d'environnement (ex : densité, nombre et type des constructions envisagées).

Cet aspect des choses a ralenti le processus de définition du projet mais a aussi permis d'approfondir et de réorienter la réflexion d'aménagement. Le projet s'est nourri de cette concertation, ce qui a permis d'affiner les orientations proposées, dans la recherche de l'intérêt général et collectif. La collectivité s'est efforcée de maintenir des échanges réguliers et constructifs avec la population et les habitants, afin de mieux faire partager les principes constitutifs de l'aménagement et de fédérer le plus grand nombre autour du projet.

III - En réponse aux différents avis collectés, la réflexion urbaine menée avec l'urbaniste François GRETHER s'est approfondie par itérations successives et le projet d'aménagement a évolué, pour en intégrer un certain nombre.

En effet, ces nombreux échanges et la présentation simple et objective des principes d'aménagement de l'urbaniste François GRETHER, relayée par une information régulière des représentants de la Ville sur la démarche constructive de la concertation et l'avancement des études pré-opérationnelles, ont permis d'établir un climat plus apaisé. Certains avis se sont peu à peu assouplis et les positions de départ ont évolué. Finalement, il y a eu une meilleure compréhension des habitants et, petit à petit, une adhésion plus importante de la population au projet, qui se l'approprie davantage.

L'avancement progressif de la réflexion urbaine a permis d'analyser certains éléments de blocage et de mieux apprécier les attentes exprimées par la population au regard des scénarii d'aménagement possibles. A force d'explication, de pédagogie et de dialogue sur les enjeux urbains attachés à ce projet (ex. : renforcement à terme du niveau général d'équipements et de l'attractivité du quartier), les orientations d'aménagement proposées par l'urbaniste François GRETHER ont fini globalement par trouver un écho favorable auprès du public.

La concertation a également permis de préciser certains besoins des exploitants horticoles et maraîchers. En conséquence, l'aménagement projeté définit des espaces destinés à accueillir ce type d'activités, pour permettre des relocalisations et/ou des installations futures (bande naturelle d'équipements verts le long du talweg existant, en articulation avec l'espace naturel préservé de la colline des Biquey).

Le fruit de cette large et longue concertation (plus de 4 ans) a permis d'apporter un certain nombre de réponses aux interrogations d'une partie de la population. En l'occurrence, le projet d'aménagement urbain s'est adapté pour tenir compte de plusieurs avis et de certaines situations.

Par rapport à l'image du schéma d'origine, élaboré au stade du PADD du PLU, le projet s'est précisé et a évolué par rapport à la première esquisse. Pour mémoire : elle dessinait un aménagement structuré autour d'un boulevard urbain, colonne vertébrale qui constituait aussi une pénétrante depuis

l'entrée Est en regroupant tous les modes de transport ; elle prévoyait aussi notamment une urbanisation jusqu'en pied de colline, la création d'une centralité en partie Sud du nouveau quartier.

Certaines limites opérationnelles du projet ont ainsi été modifiées en quelques endroits. D'une manière générale, l'aménagement d'ensemble compose davantage avec l'environnement existant (patrimoine bâti et végétal). Il vise notamment à valoriser la qualité environnementale et paysagère du site, à maintenir les habitations occupées dans la plupart des cas, à prendre en compte une certaine identité du lieu avec la volonté de préserver les conditions d'une activité horticole et maraîchère sur place.

La concertation trouve une traduction dans l'élaboration du plan de composition urbaine, arrêté et stabilisé dans ses grandes lignes. Même si l'aménagement d'ensemble proposé reste un projet vivant, capable de s'adapter et de s'enrichir en avançant (réalisation et phasage sur plusieurs années, au moyen éventuellement d'une ou plusieurs ZAC), les évolutions qui pourraient intervenir ne devront pas remettre en cause le parti général d'aménagement et la composition d'ensemble définis.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable. Cette période d'échanges a été une source de données régulières et intéressantes tout au long des études pré-opérationnelles. C'est sur la base de ces éléments que s'est élaboré et structuré le projet d'aménagement, s'attachant à tenir compte des avis formulés par les habitants, tout en veillant à garantir la qualité d'un projet d'intérêt général.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à approuver le présent bilan de la concertation préalable.

«**M. LE MAIRE** : On va passer maintenant à un point important, le projet des Vaïtes. Il s'agit aujourd'hui d'un point d'étape important de l'élaboration de ce projet. Je voudrais simplement redire encore une fois qu'il s'agit d'un projet dont l'enjeu dépasse largement les Vaïtes qui va au-delà de la ville, c'est un projet d'agglomération, un projet pour la capitale régionale car il va effectivement changer l'image, la physionomie du Grand Besançon dans les années à venir.

Alors je sais, et à la limite c'est naturel, que beaucoup d'entre vous ici ou dans la salle auraient voulu que ça aille plus vite mais je voudrais quand même dire à cet instant combien de travail a été effectué d'une part par les services de la Ville, par l' élu, par l'architecte François GRETHER qui est un architecte de grande qualité. Tout à l'heure je parlais de Nicolas MICHELIN, François GRETHER est aussi un très très grand architecte urbaniste, qui a réalisé des projets significatifs, entre autres le réaménagement de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt en partie. C'est quelqu'un qui a aussi des racines franc-comtoises. Donc tous ont beaucoup travaillé. Des réunions importantes ont aussi eu lieu avec des associations et spécialement l'Association des Vaïtes que Michel a rencontrée encore dernièrement. On n'a pas toujours été d'accord sur tout mais je crois que globalement cela a permis de faire avancer le projet car il y a eu une bonne concertation avec quelques moments peut-être un peu difficiles mais globalement j'y vois là du positif. On a donc beaucoup avancé mais pour autant, je l'ai toujours dit, nous ne sommes qu'au début du chemin. Quand on aménage un quartier comme celui-ci on sait très bien qu'on s'engage pour 10 ans, 15 ans, 20 ans voire plus. Je rappelle que l'aménagement de Planoise a duré pas loin de 40 ans pour la première tranche que nous avons clôturée il y a quelque temps. On peut espérer que ce projet ira un peu plus vite, que ce sera une dizaine d'années. Je rappelle que ce sont des terrains qui avaient été gelés, pour certains 40 ans peut-être même plus, pas loin de 50 ans pour certains terrains. Ils auraient pu rester bloqués pour encore un siècle d'ailleurs c'est-à-dire que tous les protagonistes actuels n'en auraient pas vu le dénouement. Nous allons donc avancer puisque nous sommes en mesure de proposer aujourd'hui une ébauche de calendrier, avec tous les aléas qui peuvent survenir quand on parle de projets importants comme cela.

On pourra apporter un certain nombre de réponses mais pas toutes sur un certain nombre de thèmes majeurs, les aménagements, le bâti, les équipements publics, le TCSP, les modalités de stationnement, etc.

Il y a aussi des cas particuliers, on le sait, je vous demande de ne pas en parler ici ce soir, ce n'est pas le lieu. Ces cas particuliers ont déjà été traités pour certains, d'autres le seront entre les particuliers eux-mêmes et l'Adjoint à l'urbanisme et éventuellement le Maire. D'autres entretiens continuent à se dérouler. On connaît par exemple le problème des maraîchers, mais on ne va pas ici ce soir régler les problèmes. Simplement je veux dire que les choses avancent, la concertation publique est terminée. Suivra donc ensuite une enquête publique dans laquelle les propriétaires pourront s'exprimer. J'espère que ça se fera dans la sérénité et surtout qu'on pourra avancer dans le sens de l'intérêt général sur ce projet qui est, je le répète, un grand projet pour Besançon. Voilà ce que je voulais dire par rapport à cela et je passe maintenant la parole à Michel LOYAT.

M. Michel LOYAT : Vous avez deux projets de délibérations. C'est une présentation synthétique que je propose, il y aura naturellement ensuite deux votes. Le Maire a rappelé l'importance de ce projet. C'est un projet qui est effectivement ambitieux pour un vaste espace singulier à la fois à l'Ouest de la rue de Charigney et de l'avenue de la Vaîte et puis au Sud nous avons la voie ferrée et à l'Est la colline des Bicquey dont nous reparlerons. Un espace singulier marqué par l'histoire, celle du maraîchage, de l'horticulture et le Maire l'a rappelé c'est aussi l'attente depuis des décennies, de nombreuses décennies, d'un projet d'urbanisation, ce qui fait que les terrains effectivement ont été gelés et qu'ils pourraient le rester si nous ne décidions pas de l'urbanisation.

Dès 1970 le Conseil Municipal approuvait un plan d'urbanisme de détail pour ce secteur et la volonté d'une urbanisation d'ensemble a été confirmée dans le plan d'occupation des sols en 1982 donc ça se traduit dans le zonage. Le plan local d'urbanisme, approuvé en 2007, confirme cela, précise naturellement les orientations, redéfinit un périmètre en prenant davantage en compte le bâti existant, et là aussi la concertation a eu son rôle, et en 2007 et même un peu avant naturellement puisque les orientations se sont manifestées avant, nous avons indiqué l'ambition de faire un éco-quartier et, quitte à provoquer des réactions, nous avons indiqué que ce serait une urbanisation prioritaire. A la suite de quoi des études pré-opérationnelles ont été lancées et confiées à M. GRETHER qui est effectivement un des grands architectes urbanistes en France, un grand humaniste aussi. Il a pris cette question avec compétence et beaucoup d'humanisme.

C'est donc depuis plus de quatre ans qu'une concertation importante et un travail d'études approfondies ont été menés pour aboutir aujourd'hui à un projet. Je ne vais pas reprendre tous les éléments qui sont indiqués ici. Je crois que dans le rapport qui vous est présenté, que vous avez eu le loisir de lire, nous avons détaillé l'ensemble des réunions, des contacts et on voit bien qu'il y a eu à la fois des réunions publiques, 7 réunions publiques présidées par le Maire, de nombreuses autres réunions, des contacts individuels, des réunions avec l'Association CCH, etc., sans parler de l'information, l'information a été donnée. C'est tout sauf un projet mené en catimini, peut-être même qu'au départ nous étions partis un peu fort avec une fameuse plaquette mais en tout cas on ne peut pas nous reprocher de ne pas avoir donné d'informations et de ne pas avoir provoqué de débats.

L'aménagement proposé correspond à l'objectif de la réalisation d'un éco-quartier et cela en s'appuyant sur un site, en prônant ce site avec tous ses atouts, avec toute sa singularité. C'est dans ce sens qu'une grande bande d'espaces non bâtis au pied de la colline, à l'Est de la colline des Bicquey, sera préservée avec un foncier important qui sera disponible pour différentes utilisations, disponible pour du maraîchage ou de l'horticulture, disponible pour des espaces récréatifs et puis d'autres utilisations encore. Et en complément de cette grande bande verte et quand je dis grande bande verte c'est un peu une image parce que ça sera utilisé de manière un petit peu différente, en complément donc il y a une trame verte, et nous le verrons mieux au fur et à mesure de la présentation du parti d'aménagement, à la fois avec des cheminements bordés de verdure, avec d'autres espaces verts de proximité, un espace vert maintenu au Sud vers la voie ferrée, donc nous avons une trame verte généreuse qui permettra aussi aux quartiers environnants, je pense aux Cras, je pense à Palente, de bénéficier à la fois du quartier nouveau et de cette colline des Bicquey parce que nous avons dans ce projet un souci, c'est vraiment le fil rouge, ce n'est pas de faire un éco-quartier comme on le ferait sur une île mais c'est de l'intégrer complètement dans le tissu urbain et que cet éco-quartier bénéficie à l'ensemble du secteur Est.

Nous avons parlé de la trame verte. Il y a naturellement d'autres espaces qui eux sont davantage dédiés aux constructions même si naturellement il y a des espaces verts au pied des constructions et là l'objectif, c'est d'avoir un bâti avec toute sa diversité, à la fois du collectif, de l'intermédiaire, de l'habitat individuel mais habitat individuel de ville et en prenant en compte des bâtiments existants, en partant de l'étude de ce qui existe déjà pour que ce soit en cohérence. Pour chaque îlot, l'objectif c'est aussi de la mixité tant en typologie qu'également en statut, logement social, accession, locatif, libre, etc.

Ce quartier nouveau sera desservi, et c'est aussi un élément fort, par le TCSP, qui aura sa pertinence d'emblée, particulièrement avec la station rue Schweitzer tout simplement parce que les stations seront à proximité de secteurs où il y a déjà de l'habitat de manière significative. Là vous le voyez cela permettra de desservir à la fois le secteur des Cras, le bas de Palente et puis naturellement le quartier nouveau qui se construira progressivement. Desserte TCSP reliant naturellement le nouveau quartier au reste de la ville mais également aux quartiers environnants. Cela permettra d'avoir des liens forts notamment avec Palente/Orchamps et là nous pensons notamment à la complémentarité au niveau des équipements publics. Il ne s'agit pas de faire un quartier nouveau pour appauvrir ou pour affaiblir les quartiers environnants mais au contraire pour renforcer les uns et les autres.

Les déplacements routiers quant à eux s'organiseront autour de plusieurs liaisons inter-quartiers. Comme vous les avez dans les annexes je ne vais pas les détailler. Là ce sont essentiellement des voiries existantes et il y a aussi ce souci, et ça fait partie des infléchissements, des modifications, je dirais c'est la maturation finalement en prenant en compte les avis des uns et des autres, nous évitons le risque de ce qui pourrait être une rocade rapide dans un quartier, donc nous n'avons pas retenu finalement ce qui apparaissait pendant longtemps, vous savez, l'emplacement réservé de l'entrée Est et qui tout droit descendait dans le quartier. Là au contraire on utilise avant tout les voiries existantes.

De manière complémentaire à ces liaisons inter-quartiers, il y a des voies qui servent avant tout à desservir le nouveau quartier. L'objectif ce sont des plateaux partagés de type zone 30, sens unique, donc un autre type de voirie pour une circulation apaisée. Et puis enfin il y a naturellement des cheminements doux avec des fonctions différentes, cheminements doux à l'échelle de la ville et vous avez un axe notamment qui permet d'aller à Chailluz, de rejoindre le centre-ville, et sinon des cheminements doux dans tout le quartier.

Le souci d'inscrire l'éco-quartier dans l'environnement, nous le retrouvons également dans le choix de la centralité. La centralité pour ce quartier c'est autour de la rue Schweitzer, de l'avenue de la Vaîte, c'est-à-dire là où il y a déjà, un habitat important et où il y a naturellement des possibilités de poursuivre, de compléter. Alors je vous rassure, le projet des Vaîtes ce n'est pas la duplication des bâtiments existants. Les bâtiments existants c'est au moins 10 étages, même assez largement plus. Là vous le savez, pour les collectifs les plus élevés ça sera de type R+4, voire R+4 plus attique donc on voit bien aussi l'inflexion par rapport à l'existant. Donc un cœur de quartier avec des commerces, avec des services, un cœur de quartier avec des équipements publics. C'est dans ce sens, et vous l'avez vu dans la délibération, qu'il est proposé d'acquérir la station Avia et cela fera partie donc des lieux de transformation et de réalisation de ce cœur de quartier.

En complémentarité avec les équipements publics existants dans les quartiers environnants, plusieurs équipements sont prévus, certains bien définis, d'autres moins. Il y a déjà un équipement de type socio-éducatif, le programme n'est pas à ce jour bien défini, en tout cas c'est dans ce cœur de quartier. Ensuite et c'est important pour un quartier nouveau d'une telle importance, c'est quand même près de 40 hectares, il faut réserver du foncier même si on n'a pas un projet d'équipement bien défini. Et là nous réservons au Sud du foncier important, qu'on définit comme équipement d'agglomération ; c'est une manière de dire qu'on le réserve en tout cas pour un équipement important mais la nature de cet équipement n'est pas fixée, c'est avant tout donc une préservation.

Autre élément en terme d'équipement public, les parkings communs en silo ; cela répond à la volonté, en plus du stationnement qui existera sous les immeubles, d'avoir du stationnement qui libère de la surface, d'éviter qu'il prenne trop de place en surface au détriment de l'espace vert et d'espaces de proximité pour les jeux, donc des parkings en silo qui seront ouverts aux résidents et qui pourront être également combinés avec d'autres usages. Autres équipements publics, ce sont les aires de jeux, pas de

celles qui sont naturellement au pied d'immeubles, je parle d'aires de jeux conséquentes sur la bande verte qui auront un rôle à la fois pour le quartier nouveau mais qui pourront également satisfaire à des besoins pour des quartiers environnants, Palente ou les Cras par exemple. Voilà en matière d'équipements. Vous le voyez donc il reste bien des choses à préciser, sans parler des lieux de promenade et des espaces de loisirs.

Autre élément également pour un éco-quartier, une stratégie énergétique ambitieuse pour les constructions bien entendu, et là on ne peut que se réjouir qu'il y ait un mouvement de fond qui soit très important. Il y a quelques années encore, parler de BBC apparaissait un objectif difficilement réalisable, maintenant ça va être un objectif plancher. Il est clair que pour les Vaïtes nous irons aussi au-delà. Cela passe par l'étude en matière d'orientation des bâtiments, naturellement très approfondie et c'est dans le parti d'aménagement.

Et puis il y a la stratégie, l'orientation qui est proposée pour la chaleur ; là c'est une orientation avec des mini-réseaux de chaleur, avec une production chaufferie bois complément gaz mais également avec le souci, parce que nous n'avons pas tous les paramètres, d'une évaluation systématique à chaque phase. Donc nous lançons cette orientation mais il y aura des évaluations avant chaque décision qui nous engage parce qu'il y a bien derrière cela aussi des engagements financiers, et si nous avons pleinement le souci de l'environnement, nous avons aussi et le Maire l'a dit à plusieurs reprises, le souci d'un quartier qui soit accessible à tous. Il ne s'agit pas de faire un quartier réservé à une population à pouvoir d'achat élevé.

Voilà les grands éléments du projet. C'est naturellement très résumé. Vous avez ici les principaux éléments je ne vais pas les reprendre puisqu'ils ont été présentés successivement. Il y a la maquette également effectivement dans l'entrée qui permet de visualiser d'une certaine manière cela. Par ailleurs nous poursuivrons naturellement l'information.

Passons maintenant à la phase à laquelle nous arrivons ; là c'est une image d'ambiance mais ce n'est pas naturellement une image de ce qui sera réalisé, c'est plutôt pour donner une idée de ce que nous voulons.

M. LE MAIRE : On se rend compte quand même qu'on est très très loin de ce qui avait été craint par quelques-uns au début en disant : on va reconstruire Clairs-Soleils. Ce serait alors le nouveau Clairs-Soleils puisque Michel l'a dit, on va passer de bâtiments qui ont 10 - 12 étages à des bâtiments qui seront en moyenne à R+3, R+4 plus attique, et qui ensuite s'inséreront dans le terrain en tenant compte du relief pour qu'il y ait le moins d'impact possible. Il est important de souligner tout le soin qui a été mis aussi en terme d'orientation, d'implantation des bâtiments, un superbe travail a vraiment été fait par François GRETHER.

M. Michel LOYAT : L'objectif était, a toujours été, de faire un quartier, ce n'était pas de faire je dirais du quantitatif. Des chiffres ont été donnés ; effectivement sur 34 hectares avec une densité tout à fait raisonnable, avec une bande verte, il y a un potentiel finalement. Combien ce sera ? 1 800, 1 850, 1 900 logements...

M. LE MAIRE : Ou 1 700, 1 600 on ne sait pas !

M. Michel LOYAT : Mais l'objectif en tout cas c'est de réaliser un quartier urbain, éco-quartier, un quartier effectivement qui n'ait pas de périphérie. Nous sommes dans un quartier bien desservi par le TCSP, à proximité en tout cas pour la partie Sud du centre-ville. On comprendrait mal que l'on fasse un petit lotissement paysager tel qu'il pouvait se faire il y a encore une vingtaine d'années ou même moins en périphérie même.

Nous passons maintenant aux phases opérationnelles. Aujourd'hui en arrêtant, en vous proposant d'approuver le projet, c'est le projet pour le dossier de déclaration d'utilité publique. Ensuite il y aura déclaration d'utilité publique après la phase d'enquête publique avec la possibilité de s'exprimer, commission d'enquête, etc... La déclaration d'utilité publique c'est naturellement un levier important pour l'acquisition mais là encore le travail a été fait, j'ai presque envie de dire dans la dentelle. Il y a un périmètre large mais à l'intérieur de ce périmètre, et vous l'avez dans votre dossier, donc je ne vais pas commenter

point par point, il y a des petits îlots, c'est du bâti que l'on a sorti de la DUP. Il y a d'autres endroits où ils sont dans le projet DUP mais on laisse aux propriétaires l'initiative d'intégrer le projet ou de ne pas l'intégrer et puis il y a ceux où c'est la DUP je dirais classique avec ses effets classiques. DUP pour éclairer peut-être le sens du projet même si à ce stade ce n'est pas obligatoire en terme d'information et une vue sur ce qui vient après, la ZAC.

Là encore nous avons des interrogations, nous n'en avons plus. Compte tenu de la complexité et de l'ambition du projet, à la fois des équipements publics, de l'importance que nous voulons donner à la trame verte, etc. de tout ce qui a été proposé, l'outil le plus approprié à notre sens c'est la ZAC publique. Nous voulons la maîtrise sur ce projet. Cela nous paraît indispensable pour être au niveau d'exigence qui est le nôtre. A un moment nous partions plutôt pour une ZAC sur l'ensemble. Et puis c'est une opération quand même importante qui s'étalera dans le temps et il ne faut pas être dans un volontarisme qui pourrait mener à des erreurs, donc il y aura une première ZAC, qui sera elle-même décomposée en plusieurs phases, une, deux, trois, pour éviter d'avoir un chantier qui aille du Nord au Sud. Puis dans 10 ans, dans 15 ans, on ne va pas prévoir à ce jour, il y aura une deuxième ZAC. Alors ce document n'a pas de valeur à ce stade contractuel parce que c'est plus tard que nous proposerons le dossier de création de ZAC et là encore donc passage en Conseil Municipal, enquête publique, etc. il y aura tout le processus de la ZAC mais je crois qu'il était utile à ce stade, pour que la DUP n'apparaisse pas peut-être un peu trop abstraite, de présenter le sens dans lequel nous voulons agir et les outils que nous voulons utiliser.

Je pense avoir été relativement synthétique, pour vous présenter ce projet dont vous mesurez je pense les enjeux, enjeux de rééquilibrage notamment de l'Est bisontin, enjeux par rapport aux déplacements, et pas uniquement pour ce quartier nouveau, et enjeux également d'un éco-quartier qui s'intègre au tissu urbain, c'est-à-dire un éco-quartier qui est résolument dans une optique de développement durable, de ville attractive et donc durablement attractive.

M. LE MAIRE : Je te remercie Michel, je crois que c'était synthétique mais clair.

M. Jean ROSSELOT : J'ai écouté avec beaucoup d'intérêt ce qu'avait à dire Michel LOYAT. En fait tout a commencé il y a 5 ans quand les habitants du quartier ont reçu dans leur boîte aux lettres un projet avec des immeubles, des maisons détruites, des immeubles qui apparaissaient, des plans -un petit historique n'est pas inutile- ce qui a provoqué une forte levée de boucliers. Jamais on avait vu le quartier drapé comme cela depuis l'affaire LIP peut-être. Et ce fut le début d'un bel exercice, il faut le dire de démocratie participative, rude quelquefois mais un bel exercice de démocratie participative dont les acteurs principaux ont été bien sûr les autorités municipales mais aussi et surtout déclencheurs les habitants et leurs représentants, il faut le dire, qui sans jamais se départir d'une humeur respectueuse vis-à-vis de l'autorité publique municipale, ont concouru, ont défendu une vision plus humanisée -pour ne pas rentrer dans les détails- du projet. La Ville a eu le bon réflexe, probablement, de faire appel à un architecte urbaniste de qualité qui a su créer de l'apaisement. Alors les choses sur cette base-là ont continué. D'aucuns quand on entend les habitants du quartier disent que cela a été plus de l'information au fur et à mesure que de la concertation mais globalement chacun convient du fait qu'on a pu discuter et on a pu corriger dans le sens d'une plus grande humanisation.

On vient d'écouter la présentation de M. LOYAT. Ce que je voudrais dire, c'est de traiter convenablement la question des dédommagements. Nous sommes à seulement quelques milliers de mètres du plein centre de cette ville et il faut traiter avec justice comme vous le dites souvent les propriétaires, même si dans votre esprit, parfois pas toujours, c'est une tare que d'être propriétaire, mais enfin je plaisante. Il ne faudrait pas nous demander de valider d'avance ce qui serait une spoliation mais on vous fait confiance. On a entendu paraît-il qu'il y avait déjà eu un grand débat, une polémique sur un prix basement ridicule de 3 €, paraît-il que l'enjeu serait doublé aujourd'hui autour de 6 €, qu'en est-il ? Il n'est pas question de ne pas mettre en avant les préoccupations d'intérêt général, les équipements publics, tout ce que Michel LOYAT a bien fait ressortir, il est question d'avoir une opération qui soit équilibrée, à laquelle les premiers intéressés adhèrent et la condition de cette adhésion c'est tout de même une juste rétribution de leur propriété, comme cela a été le cas par exemple pour le projet LGV qui a rasé des maisons parce que l'intérêt général l'exigeait. Vous n'avez jamais entendu un propriétaire de maison rasée autour de Rioz ou par là se plaindre des conditions dans lesquelles ils ont été

dédommages ou que cela a été synonyme pour eux de spoliation. Et c'est ce qu'on voudrait aussi pour cette opération d'intérêt général qui n'est pas la LGV mais qui, dans un certain sens, présente les mêmes caractéristiques du point de vue de la méthode.

M. LE MAIRE : Je suis d'accord avec cela. On a toujours dit qu'effectivement nous ne voulions pas spolier les habitants du secteur, ce qui n'est pas le cas. D'ailleurs toutes les opérations qui ont été menées jusqu'à présent ont été faites à l'amiable. Vous avez évoqué le prix de 3 € le m², tout le monde a admis, sans vouloir trahir de secret, que ce n'était pas acceptable. Mais ne me demandez pas ce soir de vous donner un prix. Cela dépend aussi des évaluations faites par France Domaine, ensuite il y a le juge des expropriations qui intervient, vous le savez très bien. Ce que je voulais quand même dire puisque tout à l'heure Nicolas BODIN a voulu, comment dire, détruire un certain nombre d'images mauvaises qui circulent, de fausses idées, il faut aussi que vous sachiez que chaque fois qu'on investit dans une zone, sur le prix du terrain, quand nous le vendons, nous ne faisons pas de bénéfice. Je vous donne un exemple : lorsque nous vendons, sur la zone de TEMIS, des terrains, il faut savoir que le déficit de la zone de TEMIS, le coût de la zone de TEMIS c'est presque 30 M€. Lorsque nous aménageons Vallon du Jour, le coût de l'opération c'est aussi quelques millions d'euros, c'est-à-dire qu'il ne faut pas prendre le prix auquel nous achetons le terrain et faire le comparatif avec le prix auquel il est revendu car il y a, d'ailleurs vous ne l'avez pas dit, des coûts d'aménagement qui sont très importants. Quand ce sont des petites opérations, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble, on le fait payer à celles et ceux qui construisent, là effectivement c'est la ZAC qui a porté cela. Je rappelle que pour l'aménagement de la ZAC de Planoise qui est beaucoup plus vaste, certes, on l'a vu, le coût pour la collectivité c'était plusieurs dizaines de millions d'euros.

Donc on ne pense pas que la Ville veut spolier qui que ce soit pour faire du bénéfice. On sait que cette opération-là coûtera à la Ville mais c'est normal puisque c'est du développement et que derrière il y aura effectivement de la création de richesses, de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du développement économique, de la création d'emplois. Il y aura des discussions, on essaiera de trouver des accords avec l'ensemble des propriétaires. Bien sûr, les prix devront rester dans le cadre des choses et qu'ils soient acceptables, entre autres par le service de France Domaine car nous n'avons pas la liberté d'acheter à n'importe quel prix, d'autant plus que ces prix-là ensuite sont des références sur l'ensemble de la ville. C'est France Domaine qui fixera cela, mais généralement on essaie toujours de se situer plutôt dans la partie haute des estimations que dans la partie basse.

J'apprécie la qualité de votre intervention parce que c'est effectivement très constructif. Je pense que nous avons la possibilité de bâtir là pour celles et ceux qui nous suivront, un vrai quartier à l'échelle d'une ville comme Besançon, un quartier durable. Il y a là un véritable programme d'avenir et on n'a pas envie effectivement de se tromper.

Voilà ce que je tenais à dire par rapport à ce dossier. C'est vrai, vous l'avez dit et je l'avais dit, qu'il y a eu parfois des moments un peu tendus. Je crois que chacun s'est ajusté, la Ville a ajusté sa position, je crois que l'association aussi. On a eu du côté de l'association des personnes qui, pas toutes, mais dans la quasi totalité, ont voulu trouver des solutions et on a bien avancé. Tous les problèmes sont loin d'être réglés mais il y a quand même eu des choses positives qui ont été faites et c'était un bon exercice de démocratie participative, vous l'avez dit.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire vous serez peut-être un peu déçu mais on ne va pas vous satisfaire totalement parce que même si...

M. LE MAIRE : Faites ce que vous croyez être votre devoir.

M. Pascal BONNET : ...vous avez trouvé notre collègue très constructif et qu'il a à juste titre reconnu l'inflexion intéressante du projet, nous allons voter contre aujourd'hui dans la mesure où il y a encore ces quelques interrogations qu'il a évoquées. J'aurais deux questions, alors vous n'allez peut-être pas y répondre mais je les pose quand même. Vous avez dit que vous ne vouliez pas entrer dans les cas particuliers, il n'est pas question pour moi d'entrer dans des cas particuliers mais je voudrais quand même évoquer la question de l'avenir de l'activité horticole de façon générale parce que j'ai cru comprendre que l'idée était plutôt de déplacer les terrains de l'autre côté de la route au pied de la colline et qu'il y avait des

questions d'ensoleillement qui se posaient lors d'un débat dans le passé. Dans la logique du SCOT on va vers une horticulture plutôt aux Vareilles qu'aux Vaïtes mais est-ce qu'il y a encore l'idée de maintenir une activité horticole aux Vaïtes ?

M. LE MAIRE : Aux Vareilles vous avez dit ?

M. Pascal BONNET : Non mais dans la logique du SCOT...

M. LE MAIRE : Vous confondez avec les Vallières, ce n'est pas pareil.

M. Pascal BONNET : Aux Vallières effectivement, c'est un lapsus. L'autre question concerne une réserve foncière que vous avez évoquée pour un équipement d'agglomération. Vous dites que vous n'avez pas de projet précis pour l'instant. Est-ce qu'il y a quand même une idée d'une tonalité plutôt touristique, sportive ou culturelle en fonction des équipements possibles ? Et puis dans la mesure où il s'agit d'un éco-quartier, je pense que vous aurez des exigences en cohérence avec la logique d'éco-quartier. Donc je voulais savoir si vous alliez un peu plus loin sur ce projet d'équipement ou si c'est simplement une réserve foncière.

M. LE MAIRE : On vous répondra.

M. Éric ALAUZET : Un mot puisque souvent dans cette affaire comme dans d'autres chacun a sa version de l'histoire. Jean disait que l'histoire commençait en 2005, pour moi elle commence en 2001/2002 où nous avons eu alors un certain nombre de débats à l'occasion d'Agenda 21, de développement durable qui restaient encore des notions, des outils un peu abscons pour beaucoup. Jean ROSSELOT s'en souvient sûrement, Agenda 21, 21 entreprises nous disait-il à l'époque, tu t'en souviens Jean ? Et les choses ont bien progressé. Il y a même des concepts qui faisaient un peu peur, qu'on utilisait parfois pour agiter comme des drapeaux rouges, comme la densité par exemple. Je crois que les choses ont bien évolué. A l'époque quand on parlait d'éco-quartier, c'était presque un mot tabou, je crois aussi bien dans les bancs de la majorité que sur l'ensemble de ce Conseil Municipal. Ces concepts ont trouvé beaucoup plus d'écho aujourd'hui et c'est vrai que les habitants ont joué un rôle réel et je crois qu'ils ont joué surtout un rôle réel sur l'idée de conserver l'identité, l'histoire d'un quartier. Toi-même tu étais intervenu là-dessus, je me souviens dans la salle de l'IEP aux Vaïtes sur l'importance et je crois que cela a été un catalyseur sans doute. Et tout à coup et aussi avec l'accélération dans les années 2006/2007 de prise de conscience et des lois aussi qui sont arrivées, je crois que le projet a véritablement passé un seuil. Si bien qu'aujourd'hui on parle d'éco-quartier dans tous les nouveaux projets et plus seulement aux Vaïtes. Simplement on voit que beaucoup de villes ont réalisé aujourd'hui des éco-quartiers et que nous n'en sommes nous encore qu'aux balbutiements, donc je crois qu'il va falloir qu'on aille assez vite. C'est vrai que 2014 ça fait un peu loin mais on va faire ce qu'on peut et je crois vraiment que maintenant il faut y aller. Il n'y a plus d'état d'âme, je crois que tout le monde partage cet objectif-là et qu'il n'y aura plus d'obstacle politique en tout cas, me semble-t-il.

M. Christophe LIME : Michel LOYAT a parlé tout à l'heure de l'accessibilité du plus grand nombre à ce quartier. Cela relève de deux domaines qui me semblent importants. C'est le prix bien entendu du foncier, trouver un juste équilibre pour que le prix du foncier ne devienne pas un obstacle pour pouvoir y acquérir à un moment ou à un autre un appartement ou une maison, sachant que pour équilibrer ce type d'opération, il y a trois façons, je crois que le Maire l'a dit tout à l'heure, soit c'est sur un prix équilibré en terme d'achat, soit ça se répercute sur le prix de vente derrière et là on commencerait à exclure un certain nombre de familles, tout particulièrement des familles moyennes qui aujourd'hui ont quelques difficultés à pouvoir accéder à des appartements d'une certaine catégorie, soit par une participation de la Ville à l'équilibre. C'est tout cela qu'il va falloir définir de façon la plus intelligente possible en sachant qu'il y a un attrait par rapport à ce quartier-là et je ne souhaiterais pas qu'il devienne un quartier privilégié réservé à certains.

Le dernier point qui a été abordé par Michel LOYAT et sur lequel il faut être prudent, concerne la desserte au niveau énergétique. Un certain nombre d'études ont été réalisées qui nous amènent à poursuivre notre réflexion. Il ne faudrait pas que sous des conceptions un petit peu avant-gardistes là aussi, on s'égarer sur des prix de revient puisqu'on sait qu'aujourd'hui une des contraintes importantes à

l'intérieur du prix payé, soit par des locataires soit par des propriétaires, en dehors du prix du loyer, est de plus en plus le prix des charges au niveau du chauffage, de l'eau chaude, etc. Dans un certain nombre de quartiers aujourd'hui, les charges dépassent largement le prix du loyer. Or je rappelle que les loyers sont aidés, les charges ne le sont pas avec toutes les conséquences que cela peut avoir. Donc faisons attention à cet avenir-là et je crois qu'on sortira grandi de pouvoir faciliter l'accessibilité au plus grand nombre sur un quartier qui peut faire rêver.

M. LE MAIRE : Je suis parfaitement d'accord avec toi. Je l'ai dit à plusieurs reprises, cela a été dit par Michel LOYAT dans sa présentation, il est capital que tout le monde puisse accéder à ce quartier. C'est vrai là mais c'est vrai aussi dans l'ensemble des autres quartiers. Je n'accepterai jamais qu'un quartier soit réservé à une partie de la population sur des critères de revenus. Ces quartiers-là très peu gourmands en matière de consommation d'énergie doivent aussi profiter à celles et ceux qui ont le moins de moyens de payer cette énergie. Donc je crois qu'effectivement on doit être vigilant et on est toujours sur le même concept de la mixité sociale. Il faut qu'il y ait dans ces quartiers, des gens aux revenus modestes, des gens aux revenus moyens et d'autres qui aient aussi la possibilité de payer plus cher. C'est vraiment la philosophie qu'on appliquera là mais aussi demain sur ce que nous ferons à Vauban, aux Planches/Relançons, ce que nous faisons déjà d'ailleurs aujourd'hui aux Hauts du Chazal, il faut que tout le monde y trouve sa place.

Cela dit, le fait qu'on soit un éco-quartier ne veut pas dire que forcément on renchérit d'une façon définitive le prix du logement. On peut le renchérir d'une façon provisoire mais il faut trouver les bons systèmes, les bons process pour faire en sorte, qu'on puisse anticiper les économies pour effectivement les mettre dans le coût de la construction, sachant qu'au fur et à mesure des années on les récupérera en matière de charges. Il y a beaucoup de gens qui sont en train de travailler là-dessus et c'est une chose à laquelle nous sommes attentifs.

Mme Corinne TISSIER : Je voudrais faire état d'une proposition que j'ai faite en commission : puisqu'il est question d'un éco-quartier sur un terrain où le maraîchage a eu toute une importance dans le passé, pourrait-on voir s'il n'y aurait pas possibilité de permettre l'installation d'une AMAP, une Aide au Maintien de l'Agriculture Paysanne puisque l'on cherche beaucoup de terrain, qui permettrait à un maraîcher de s'installer. On en a discuté en commission et je pense que ce serait quelque chose d'important qu'il y ait aussi le passé et l'actuel et il y aurait des débouchés sur le quartier, ce qui va tout à fait dans l'esprit d'un éco-quartier.

M. LE MAIRE : Michel répondra. Effectivement il y a une action intéressante menée par l'Agglomération par rapport au maintien de l'agriculture péri-urbaine, notamment aux Vallières.

M. Benoît CYPRIANI : Je voulais intervenir aussi pour indiquer que bien sûr tout le monde est conscient de la nécessité de faire l'ensemble de ce quartier au coût le plus raisonnable pour que la mixité soit respectée. Il ne s'agit pas de faire un quartier pour bourgeois, tu l'as souvent dit Jean-Louis et on est tous bien d'accord pour cette mixité.

M. LE MAIRE : Je disais même un quartier pour «bobos».

M. Benoît CYPRIANI : Oui mais le terme «bobos» est un peu connoté.

M. LE MAIRE : On sait bien ce que cela veut dire quand même !

M. Benoît CYPRIANI : Disons qu'on est toujours le «bobo» de quelqu'un, c'est le genre d'appellation à géométrie variable et je déteste utiliser ce terme.

M. LE MAIRE : Tu as remarqué que je ne l'employais plus ?

M. Benoît CYPRIANI : J'ai remarqué que tu avais fait beaucoup de progrès comme moi dans d'autres domaines certainement, j'espère. Tout ça pour dire que le choix de l'énergie a été très très étudié. Vous n'êtes pas sans remarquer que beaucoup de précautions ont été prises sur ce sujet. Je pense que ces précautions sont inutiles parce qu'il est évident que les énergies renouvelables maintenant doivent être mises en avant et que quand le coût d'investissement est un peu plus élevé, tout le monde s'y

retrouve nécessairement au bout de quelques années d'utilisation, donc gardons toujours en tête cette idée de coût global. Et heureusement, grâce à l'ADEME nous avons des subventions fort intéressantes sur les énergies renouvelables, il faut en profiter tant que c'est maintenu.

M. LE MAIRE : Ce qui a été dit quand même pour les énergies, c'est vrai. Vous voyez bien le zonage, il y aurait une montée en charge progressive et au fur et à mesure on ferait le bilan car dans ce domaine-là les technologies évoluent très très vite et ce qui est vrai aujourd'hui ne l'était pas il y a 10 ans, on peut considérer que ce qui est vrai aujourd'hui ne le sera plus forcément dans 10 ans et qu'il y aura peut-être d'autres choses. Il faut qu'on se laisse une possibilité d'adaptation pour les années à venir. Je rêve que demain il y aura, pourquoi pas, des piles à hydrogène qui pourront alimenter ce quartier...

M. Philippe GONON : Simplement nous avons noté avec beaucoup de satisfaction l'évolution du discours entre la Ville, l'association et les riverains. A ce titre-là nous nous abstiendrons simplement sur ce dossier, avec juste un souhait très très fort, c'est que les personnes concernées soient véritablement bien indemnisées. Nous insistons simplement sur ce point-là, nous avons bien entendu ce que vous avez dit Monsieur le Maire, nous l'avons bien entendu et nous allons dans votre sens mais c'est notre seule préoccupation sur ce dossier-là.

M. LE MAIRE : Est-ce que vous pensez honnêtement qu'il y a ici une seule personne qui voudrait qu'on indemnise mal les gens des Vaïtes ? Vous le dites, c'est normal. M. BONNET le dit aussi, vous avez raison de le dire, Jean ROSSELOT a raison de le dire et je suis d'accord avec vous aussi, il faut qu'on fasse le maximum. Personne ici ne veut spolier les gens des Vaïtes, pas plus le MODEM que l'UMP que celles et ceux que je représente ici, personne, nous sommes tous d'accord là-dessus. Après il faudra voir où on met le niveau.

M. Michel LOYAT : Juste sur deux ou trois points très rapidement par rapport aux exploitations d'horticulture ou du maraîchage parce que c'est un élément important, je ne l'ai pas indiqué mais il y a déjà à l'Ouest du chemin du Vernois une exploitation qui sera maintenue là où elle est, le choix a été fait, a été présenté il y a déjà assez longtemps, d'autant qu'il y a une vente directe importante. C'est aussi un élément qui montre l'intérêt d'avoir des exploitations notamment horticoles qui soient dans la ville plutôt qu'à 15 km. Je ne reviens pas sur le fait que de l'autre côté il y a du foncier disponible et puisque ça a été indiqué, je rappelle effectivement que sur Besançon, et là aussi ça a été un choix, nous avons choisi de maintenir Les Vallières en zone agricole ou en zone naturelle alors qu'il y avait des demandes pour que cela devienne des zones constructibles, donc c'est un secteur qui est propice pour par exemple l'AMAP. Cela ne veut pas dire pour autant que sur les Vaïtes ça ne soit pas possible, après ce sont des projets à monter.

De la même manière qu'il y a un éco-quartier aux Vaïtes ou sur Vauban, il y aura aussi l'innovation en matière d'habitat. Vous avez entendu parler de l'association «habiter autrement» pour monter des projets sans passer par un promoteur, avec un projet à la fois intergénérationnel, intéressant à la fois des logements privés puis d'utilisation d'espaces collectifs, nous y sommes naturellement très favorables mais après ce sont des projets que les personnes monteront.

Je ne reviens pas sur le prix des terrains, je crois que ça a été largement évoqué. Je ne voudrais pas qu'il y ait un amalgame. Le prix des terrains c'est un problème délicat et qui n'est pas totalement tranché à ce jour. Concernant les maisons, ça a toujours été une ligne de conduite, c'est le prix du marché et les quelques transactions qui ont eu lieu ont bien montré que ça n'était pas dans un sens défavorable pour ceux qui vendaient et qui ont vendu à l'amiable et librement sans qu'aucune procédure de contrainte ne soit engagée. Au début du projet il y a eu des craintes qui peuvent se comprendre, notamment des personnes âgées, etc. on a beaucoup parlé d'expulsion, d'expropriation, de démolition d'un grand nombre de maisons. Au stade du plan local d'urbanisme, nous ne pouvions pas indiquer quel était le nombre de maisons qui allaient être démolies, nous avons dit : le moins possible. Aujourd'hui ce que l'on peut affirmer, c'est que dans la première ZAC ce sera probablement trois maisons qui devront être acquises pour lesquelles il y a des contacts engagés et qui seront démolies. Une autre sera démolie mais cela c'est connu depuis longtemps puisque c'est une maison qui n'est plus habitée aujourd'hui, qui était sur l'emplacement réservé chemin du Vernois, quatre maisons. Et après, beaucoup plus tard, peut-être une cinquième, vous voyez qu'on n'est quand même pas dans un nombre considérable mais c'est vrai

que ce n'est pas le résultat du hasard. Le projet a tenu compte de l'existant, fortement, ça c'est un élément et nous avons naturellement toujours eu des contacts individuels. Mais au départ il n'était pas possible, il n'aurait pas été raisonnable de rassurer trop vite les gens. Nous n'avons pas voulu inquiéter mais nous n'avons pas voulu rassurer pour ensuite revenir sur nos propos.

M. LE MAIRE : Je voudrais ajouter que je m'étais engagé à ce qu'on puisse dégager effectivement un ou deux terrains pour des personnes dont la maison serait démolie et qui souhaiteraient demeurer sur le secteur. Le service Urbanisme a confirmé qu'il y avait deux ou trois possibilités pour ces personnes qui habitaient dans le secteur depuis très longtemps de se reloger sur place. C'est un engagement que j'avais pris avec Michel et qui est tenu. Ne me demandez pas où c'est exactement, mais ce sont des terrains qui sont libres dès maintenant.

Concernant le maintien de l'agriculture péri-urbaine sur les Vallières, il se trouve que samedi après-midi en allant acheter des plans de salade à Port Douvot, je suis passé par Les Vallières et là où il y avait de la friche il y a quelques années, désormais c'est labouré et à nouveau il y a une serre. Un maraîcher est revenu et il recultive des salades et je pense qu'il y a un véritable avenir pour ce secteur-là. A nous aussi par le biais de nos politiques entre autres d'agglomération de permettre la réimplantation ou le redéveloppement d'agriculture et de maraîchage dont nous avons besoin».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [7 contre du Groupe UMP et Apparentés (M. ROSSELOT, M. BONNET, M. SASSARD, M. OMOURI, Mme GELIN, Mme PEQUIGNOT, Mme M. JEANNIN) et 2 abstentions du Groupe MODEM (M. GONON et Mme FAIVRE-PETITJEAN)], décide d'approuver ce bilan de la concertation préalable.

Récépissé préfectoral du 29 mars 2010.