

Projet d'aménagement urbain des Vaïtes - Réalisation d'un quartier durable - Arrêt du projet et engagement de la procédure de DUP

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par délibération du 6 juillet 2006, le Conseil Municipal a confié à l'atelier d'urbanisme F. GRETHER (mandataire d'une équipe pluridisciplinaire) une mission d'études pré-opérationnelles, en vue d'engager l'aménagement d'une zone à destination principale d'habitat sur le secteur des Vaïtes. Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au travers de certaines options fortes de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce secteur est en effet défini comme prioritaire pour accueillir au sein du tissu urbain existant, un développement de la ville en articulation avec les quartiers environnants (Chaprais, Clairs-Soleils et Palente).

Par le biais de cette étude urbaine, il s'agissait notamment de définir le parti d'aménagement qui encadrera la réalisation d'un nouveau morceau de ville et d'en arrêter le plan d'aménagement d'ensemble. Cette étude avait également pour objectif de préciser les conditions de réalisation du projet d'aménagement et de déterminer les procédures d'urbanisme nécessaires à sa mise en œuvre.

Préalablement à la définition du projet, il est rappelé succinctement quelques éléments de contexte et d'appréciation du site et de son environnement.

Le secteur d'étude recouvre une quarantaine d'hectares ; il se trouve à proximité de l'entrée Est de Besançon, au Nord de la zone, et en lien avec le centre-ville, au Sud. Il s'agit d'un vaste espace jouxtant la colline des Bicquoy et situé entre 2 quartiers qui concentrent un habitat plutôt dense (Palente et Clairs-Soleils). Le lieu est également marqué par un talweg assez prononcé qui chemine en fond de vallon. D'autres caractéristiques sont aussi spécifiques du lieu : des activités maraîchères et horticoles y sont implantées de longue date et lui confèrent une certaine identité ; l'habitat existant y est relativement diffus et disparate (à l'échelle d'un faubourg cohabitent des immeubles collectifs de 12 étages et des pavillons individuels). [cf. annexe 1]

D'un point de vue urbain, ce secteur est peu ou pas structuré, ni organisé et dispose d'un niveau d'équipements faible. Enfin, depuis plusieurs décennies (zonage 1Na dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols), il s'agit d'un secteur promis à une urbanisation future, sous forme d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Menée en parallèle de la concertation préalable organisée pour cette opération d'aménagement, l'étude urbaine confiée à l'atelier GRETHER a permis d'aboutir à la définition du projet d'aménagement d'ensemble, présenté ci-après.

I - Enjeux urbains et objectifs principaux de l'aménagement

Le projet d'aménagement visera notamment à :

- opérer un rééquilibrage de la ville, par un développement de l'Est bisontin ;
- réorganiser les déplacements depuis l'entrée Est, autour d'un renforcement des transports en commun et par une amélioration des liaisons inter-quartiers et vers le centre-ville ;
- initier une démarche volontaire en matière de développement durable, par la réalisation d'un «éco-quartier».

Le projet s'attachera aussi à :

- réaliser un aménagement d'ensemble cohérent qui intégrera notamment la mise en place d'un schéma de circulation et de voiries hiérarchisé associant véhicules automobiles, ligne structurante du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et modes doux et qui prévoira aussi la réalisation d'espaces publics significatifs et qualitatifs, ainsi qu'un niveau d'équipements adapté aux besoins (à l'échelle de la commune, voire de l'agglomération).

- proposer, conformément au Programme Local d'Habitat (PLH), une offre de logements diversifiée et attractive. Le projet prévoit de développer la mixité sociale -complémentaire des secteurs voisins- à travers une diversité des formes bâties, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services, équipements publics)

II - Le projet d'aménagement, stabilisé à l'issue de la concertation préalable

Les grandes lignes du projet d'aménagement d'ensemble se déclinent comme suit :

a. la réalisation d'un quartier durable (ou «éco-quartier»)

L'aménagement projeté s'inscrit dans une démarche de développement durable et en cohérence avec les objectifs de l'Agenda 21, de la convention des Maires et du Plan Climat Energie Territorial. Il intègre, entre autres, la recherche d'économie d'espace et le choix d'une densité à caractère urbain, la sobriété énergétique des constructions et l'utilisation d'énergies renouvelables, une gestion écologique des eaux pluviales... L'aménagement d'ensemble sera respectueux de l'environnement et veillera à organiser des espaces verts généreux, des jardins maraîchers.

Plusieurs objectifs sont visés en matière de développement durable [cf. annexe 2], avec notamment :

- l'inscription du quartier des Vaîtes en prolongement et en articulation des quartiers existants à l'Est de la ville : des catégories de programmes allant du petit collectif à des logements individuels groupés, en passant par de l'habitat intermédiaire permettront de réaliser un habitat diversifié, favorisant la mixité
- la recherche d'une compacité des emprises bâties (limiter l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols, en préservant des espaces verts importants) et l'objectif au minimum d'une performance énergétique «Bâtiment Basse Consommation» (BBC) pour les constructions (approche bioclimatique, protection passive, utilisation d'énergies renouvelables...)
- une organisation volontaire des déplacements visant à «limiter» la place de la voiture particulière, notamment par une incitation des habitants à utiliser les transports collectifs (desserte du futur TCSP) et les modes doux (développement des cheminements piétons-vélos), ainsi que par une gestion différenciée du stationnement
- une prise en compte forte de la dimension et de la qualité environnementale du projet, pour aménager un cadre de vie agréable : trame verte avec d'importants espaces naturels et de respiration (pleine terre en cœur d'îlots bâtis, espaces publics de loisirs, biodiversité et continuités écologiques vers la colline des Bicquey), accompagnée d'une gestion adaptée des eaux pluviales (principe d'infiltration sur site, via un réseau de noues et de bassins paysagers).

b. un parti d'aménagement qui s'adapte au site :

Les principes constitutifs de la réflexion d'aménagement, qui ont prévalu pour élaborer le projet, se définissent comme suit :

- préserver la colline des Bicquey et conserver une bande naturelle et paysagère le long du talweg (intégrant des équipements verts) ;
- composer avec le patrimoine bâti et végétal (préserver notamment l'activité historique maraîchère et horticole du site) ;
- greffer le projet au tissu existant et lier d'Ouest en Est ancien et nouveau quartier ;
- structurer le quartier autour du tracé de TCSP et hiérarchiser les voies ;
- aménager une centralité urbaine.

Ces objectifs se traduisent de la manière suivante :

- en terme d'insertion et de composition urbaine :

L'élaboration du projet urbain vise à composer au mieux avec l'environnement existant. La plupart des habitations occupées sont maintenues en place. Pour autant, dans l'objectif d'une cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et d'un meilleur fonctionnement urbain de ce nouveau quartier (organisation de multiples fonctions urbaines), il est prévu de démolir ou de relocaliser quelques constructions et/ou activités.

A partir de là, le plan masse identifie 2 types de zones :

- des emprises constructibles regroupées principalement à l'Ouest du fond du vallon et venant se greffer au tissu urbain existant. Globalement, sur la quarantaine d'hectares du périmètre d'étude, une petite moitié des espaces est destinée à être construite
- une bande naturelle et paysagère, non constructible en pied de colline des Bicquey et qui réserve, entre autres, des espaces destinés à accueillir (ou à relocaliser) des activités horticoles et maraîchères

- en matière de circulation et de stationnement :

Les déplacements s'organisent autour de l'axe structurant du futur TCSP et d'une trame viaire hiérarchisée. A ce titre, le schéma de circulation proposé définit plusieurs types de voies : celles à double sens en périphérie pour les liaisons inter-quartiers, des plateaux partagés à l'intérieur du quartier pour la desserte des îlots bâtis, des cheminements et des circuits modes doux.

Dans la logique de proposer des solutions alternatives à l'usage de la voiture, la mise en place d'un système d'auto-partage est également en cours de réflexion, dont l'une des stations pourrait trouver sa place à l'intérieur de l'aménagement.

Concernant le stationnement, une gestion relativement ambitieuse propose les principes suivants :

- une place privée par logement sous les immeubles (avec éventuellement des parkings mutualisés entre programmes d'habitations) et,
- une offre complémentaire pour tous les autres besoins : quelques places sur voiries, en nombre limité, et des parkings silos communs, de capacité variable (hypothèse de 0,5 place par logement créé) et répartis géographiquement (à 400 m maximum des logements).

► en terme de programmation urbaine :

- s'agissant des constructions, les études de faisabilité à l'échelle des îlots bâtis définissent un potentiel d'environ 1 800 logements. Globalement, cela représente environ 150 000 m² SHON à créer, sur quelque 140 000 m² de surfaces cessibles estimées.

Pour ce nouveau quartier greffé au tissu urbain existant, la morphologie des îlots et les formes urbaines définies proposent un habitat diversifié et adapté, qui se compose de [cf. annexe 4] :

- petits collectifs, allant de R+3+1 à R+4+1 (rez-de-chaussée + 4 niveaux + 1 attique)
- habitat intermédiaire, de type R+2+1
- logements individuels superposés ou groupés, de R+1 à R+1+1 (type «maisons de ville»).

Par l'organisation de ces formes d'habitat, il s'agit d'assurer «une couture» avec l'existant en redonnant une certaine cohérence d'ensemble à la trame bâtie, actuellement diffuse et disparate dans ce secteur (bâtiments R+12 le long de la rue de Charigney et maisons individuelles en pied de colline des Bicquey).

Par ailleurs, ces programmes diversifiés viseront une mixité sociale, en intégrant au moins 20 % de logements sociaux.

- en complément de ces programmes d'habitat, un niveau d'équipements intéressant et une centralité urbaine à organiser autour de l'axe Schweitzer participeront à l'attractivité générale du secteur.

Le projet d'aménagement prévoit et intègre des emplacements pour accueillir et réaliser [cf. annexe 5] :

- un équipement public de type socio-éducatif (ex. : groupe scolaire, structure d'accueil de la petite enfance, à préciser).
- des parkings silos aériens permettant de proposer et d'organiser une offre complémentaire en matière de stationnement, à destination des riverains et habitants du quartier.
- une bande naturelle intégrant des équipements verts, avec notamment :
 - ✓ 2 aires de jeux de proximité en fond de vallon,
 - ✓ des terrains destinés à accueillir des activités horticoles et maraîchères
- des cheminements et des espaces de loisirs, en lien avec la colline des Bicquey,
- au moins une des chaufferies bois (à répartir selon la sectorisation des îlots desservis)
- un équipement d'agglomération (réserve foncière ; programmation et destination non arrêtées à ce jour).

L'aménagement projeté définit aussi la rue Schweitzer comme étant le lieu d'organisation d'une centralité urbaine, conçue comme un véritable cœur de quartier.

Autour du carrefour Schweitzer/Vaïtes-Charigney et à proximité de l'équipement socio-éducatif, le projet envisage de développer un pôle de services et de commerces de proximité (en rez-de-chaussée des programmes immobiliers), situé le long d'un mail planté et desservi par une station TCSP.

Ce pôle de vie locale renforcera l'attractivité générale de l'aménagement projeté, tout comme celle du quartier existant.

c. des solutions techniques performantes et adaptées, en matière d'énergie :

- des constructions avec une performance énergétique élevée :

Concernant la performance énergétique des bâtiments pour tous les usages, l'objectif minimum proposé est le niveau BBC. Ce niveau d'exigence correspondra à la Réglementation Thermique obligatoire à partir de 2012.

- une production de chaleur et un mode de desserte énergétique, envisagés de manière collective et au moyen d'énergie(s) renouvelable(s)

L'orientation définie en matière de stratégie énergétique est celle d'une desserte du projet au moyen de mini-réseaux de chaleur alimentés par autant de chaufferies bois (avec appoint gaz naturel). Ces mini-réseaux couvriraient les besoins en chauffage et Eau Chaude Sanitaire à l'échelle d'îlots prédéfinis.

Le retour d'expérience et une évaluation précise sur la réalisation d'un 1^{er} mini-réseau de chaleur détermineront l'extension future de ce mode aux suivants et toute éventuelle adaptation nécessaire en matière de desserte énergétique.

Les intérêts de cette solution sont principalement :

- une couverture des besoins en grande partie par une énergie renouvelable ;
- une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre ;
- une évolution possible de changement d'énergie à la source (production et équipement collectifs) permettant, le cas échéant, de s'adapter sans difficulté dans l'avenir ;
- une maîtrise des coûts pour les usagers.

Vis-à-vis des porteurs de projets et/ou promoteurs immobiliers, la mise en place de ce mode de desserte énergétique leur imposera de raccorder leurs programmes d'habitat au réseau de distribution de chaleur (acheminée jusqu'en limite des projets).

Il est précisé que des études complémentaires de faisabilité devront permettre à la collectivité, avant engagement ferme, de confirmer cette orientation après réexamen de certains facteurs d'incertitudes :

- performances techniques et durabilité des matériels et des mini-réseaux conditionnant le coût de l'amortissement,
- probabilité d'évolution des coûts des énergies mobilisables,
- régimes de fiscalité,
- modalités de portage,
- sans remettre en cause l'objectif de couverture maximale des besoins par des énergies renouvelables.

III - Un besoin nécessaire de maîtrise foncière pour la réalisation de cet aménagement

Les limites opérationnelles de l'aménagement sont établies à partir du projet urbain global stabilisé, tel que présenté ci-avant.

A l'intérieur de ce périmètre opérationnel, la Ville dispose de peu de réserves foncières, et la structure foncière est très morcelée.

C'est pourquoi il s'avère nécessaire d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue de procéder aux acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet, par phases d'aménagement successives.

Le périmètre de «DUP Projet» est défini [cf. annexe 6] :

- sur la base du projet urbain global et de l'aménagement d'ensemble, composant avec l'environnement existant (patrimoine bâti et végétal) et s'inscrivant dans une perspective opérationnelle à long terme (projet d'une dimension importante qui se réalisera sur plusieurs années et par phases d'aménagement successives, rythmant l'évolution progressive du site),
- à partir du zonage actuel 2AU-H du PLU (secteur qui a vocation à s'ouvrir à l'urbanisation, sous réserve d'un aménagement d'ensemble et d'une modification du document de planification).

Les quelques excroissances en zone U se justifient par la centralité urbaine recherchée autour du carrefour Schweitzer et par une meilleure articulation du projet avec le tissu existant (greffes sur l'avenue de la Vaîte ; liaisons Est-Ouest ; requalification de voies périphériques...).

Cette démarche de maîtrise foncière s'attache aussi à encadrer dans la durée la valeur du foncier sur un périmètre large et global.

Enfin, cette procédure d'acquisition foncière s'articule et se superpose avec celle du projet de TCSP, afin d'assurer une meilleure cohérence et interface entre les deux projets, tant sur un plan administratif et technique qu'en terme de calendrier opérationnel.

L'engagement de cette procédure de DUP confirme aujourd'hui la volonté d'une opération publique d'aménagement d'ensemble, en vue de réaliser sur le secteur des Vaîtes un nouveau morceau de ville couvrant un périmètre conséquent.

Les travaux projetés et l'appréciation sommaire des dépenses prévisionnelles attachés à la réalisation de ce projet global d'aménagement urbain sont indiqués à l'annexe 7.

Il s'agit de la première étape de la réalisation de l'aménagement. Elle se poursuivra par la création d'une Zone d'Aménagement Concertée et par la désignation d'un aménageur dans le cadre d'une concession.

L'aménagement de cet éco-quartier important permettra notamment de développer et d'organiser une offre foncière pour la réalisation d'un habitat diversifié, avec l'objectif de mixité sociale (en réponse aux besoins de production de logements, conformément aux objectifs du PLH, du PLU et du SCOT).

IV - Annexes

- [1] vue aérienne du site
- [2] éco-quartier et objectifs en matière de Développement Durable
- [3] projet d'aménagement d'ensemble et plan de composition urbaine
- [4] perspective d'ambiance urbaine (diversité des formes bâties, principe de plateau partagé)
- [5] centralité urbaine et localisation des équipements publics et/ou collectifs
- [6] limites opérationnelles du périmètre de DUP
- [7] plan général des travaux et appréciation sommaire des dépenses prévisionnelles.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- valider le projet d'aménagement présenté et stabilisé, à l'issue de la concertation préalable
- autoriser le dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique établi sur la base du projet arrêté, afin d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à accomplir tout acte et démarche nécessaires à la gestion jusqu'à son terme de la procédure des acquisitions foncières, y compris par voie d'expropriation.

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'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 29 mars 2010.

Annexe n° 1 - Vue aérienne du secteur des Vaïtes (année 2005)



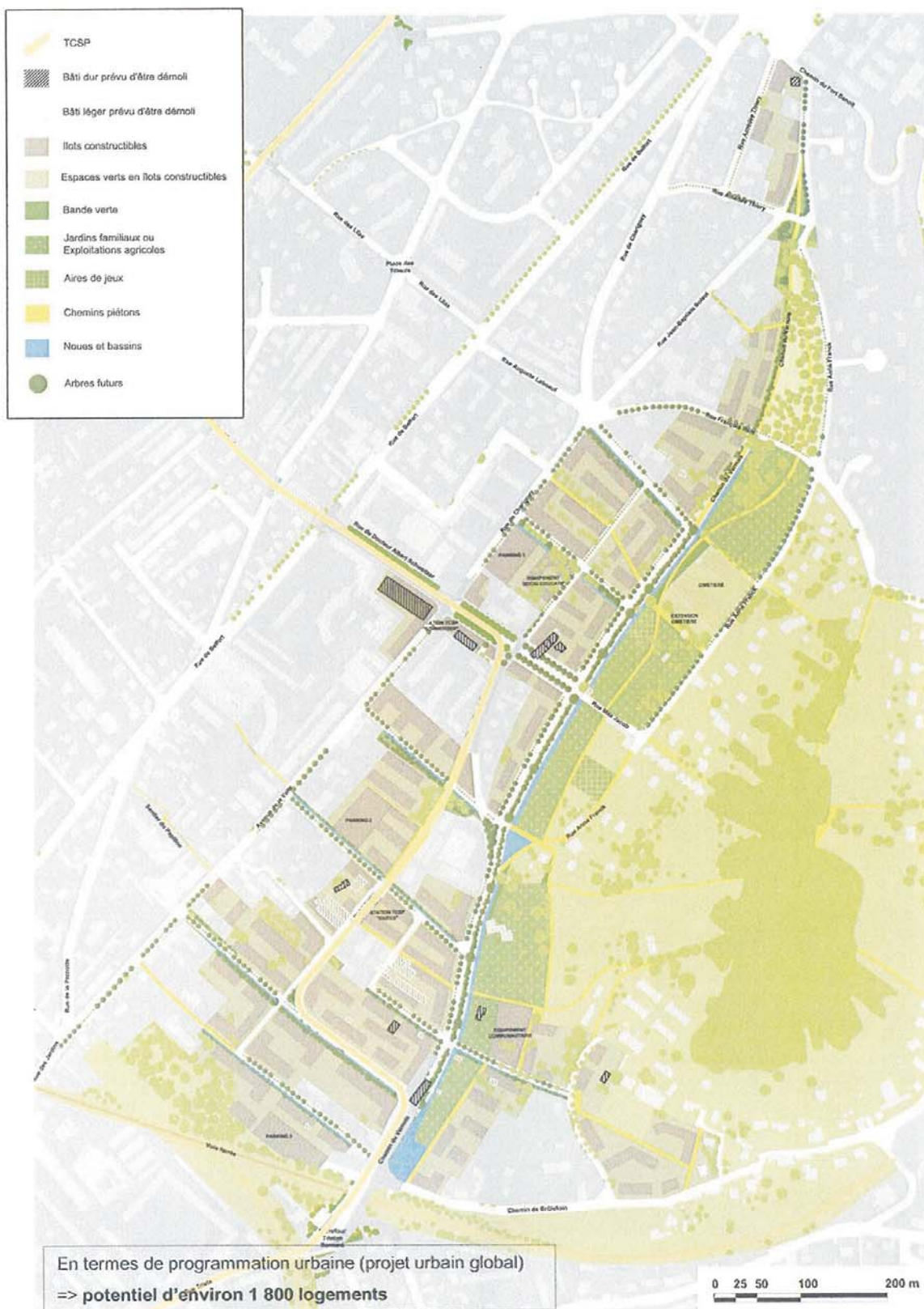
Annexe n° 2 : Démarche de développement durable et objectif d'éco-quartier

10 Objectifs environnementaux et de développement durable pour l'écoquartier des Vaïtes

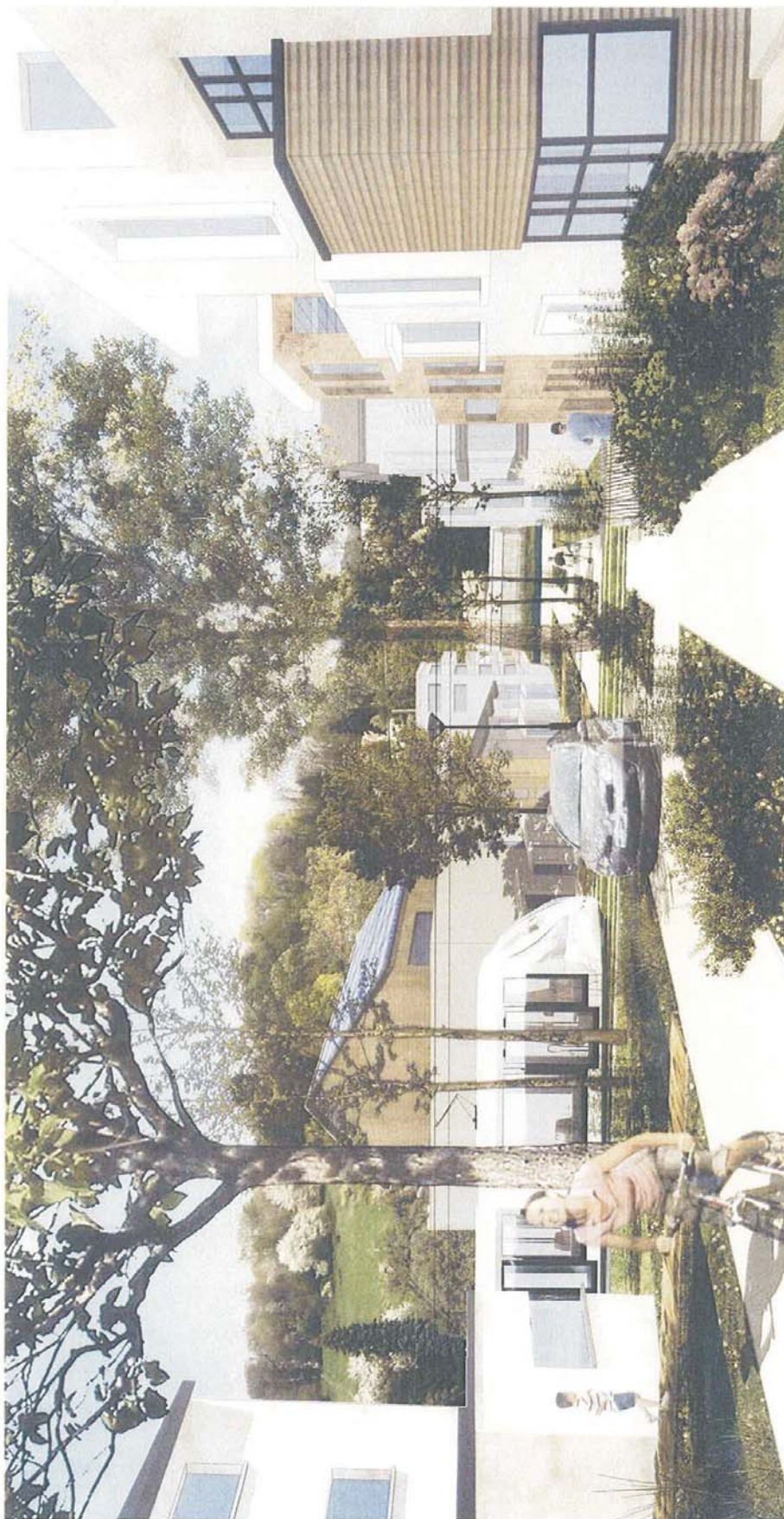
DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT DIVERSIFIÉ DANS LA VILLE	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'étalement urbain - Mixité sociale - Mixité des catégories de programmes
COMPACTÉ GLOBALE DES EMPRISES BÂTIES	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des espaces verts - Moindre imperméabilisation des sols
CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation en fonction du soleil et des vents dominants
PROTECTION PASSIVE DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Isolation des façades, choix des matériaux - Ventilation double flux
CHAUFFAGE COLLECTIF	<ul style="list-style-type: none"> - Energies renouvelables
TRANSPORTS COLLECTIFS & MODE DOUX PRIVILÉGIÉS	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de l'usage de la voiture - Modes de déplacements alternatifs
TRAITEMENT DE RUES PARTAGÉES	<ul style="list-style-type: none"> - Plateaux à priorité piétonne - Transit dissuadé
RÉPARTITION DU STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Parkings mutualisés à l'îlot - Parkings communs
AMÉNAGEMENT D'UNE TRAME VERTE	<ul style="list-style-type: none"> - Biodiversité, Corridors écologiques - Effets climatiques: CO², vents, température
RECUEIL DES EAUX PLUVIALES SUR PLACE	<ul style="list-style-type: none"> - Infiltration en bassins - Réseau de noues plantées

PROJET URBAIN DES VAÏTES VILLE DE BESANÇON ATELIER FRANÇOIS GRETHIER EGIS AMÉNAGEMENT TRIBU
 ETAT DU PROJET OCTOBRE 2009 DOCUMENT PROVISOIRE NON CONTRACTUEL

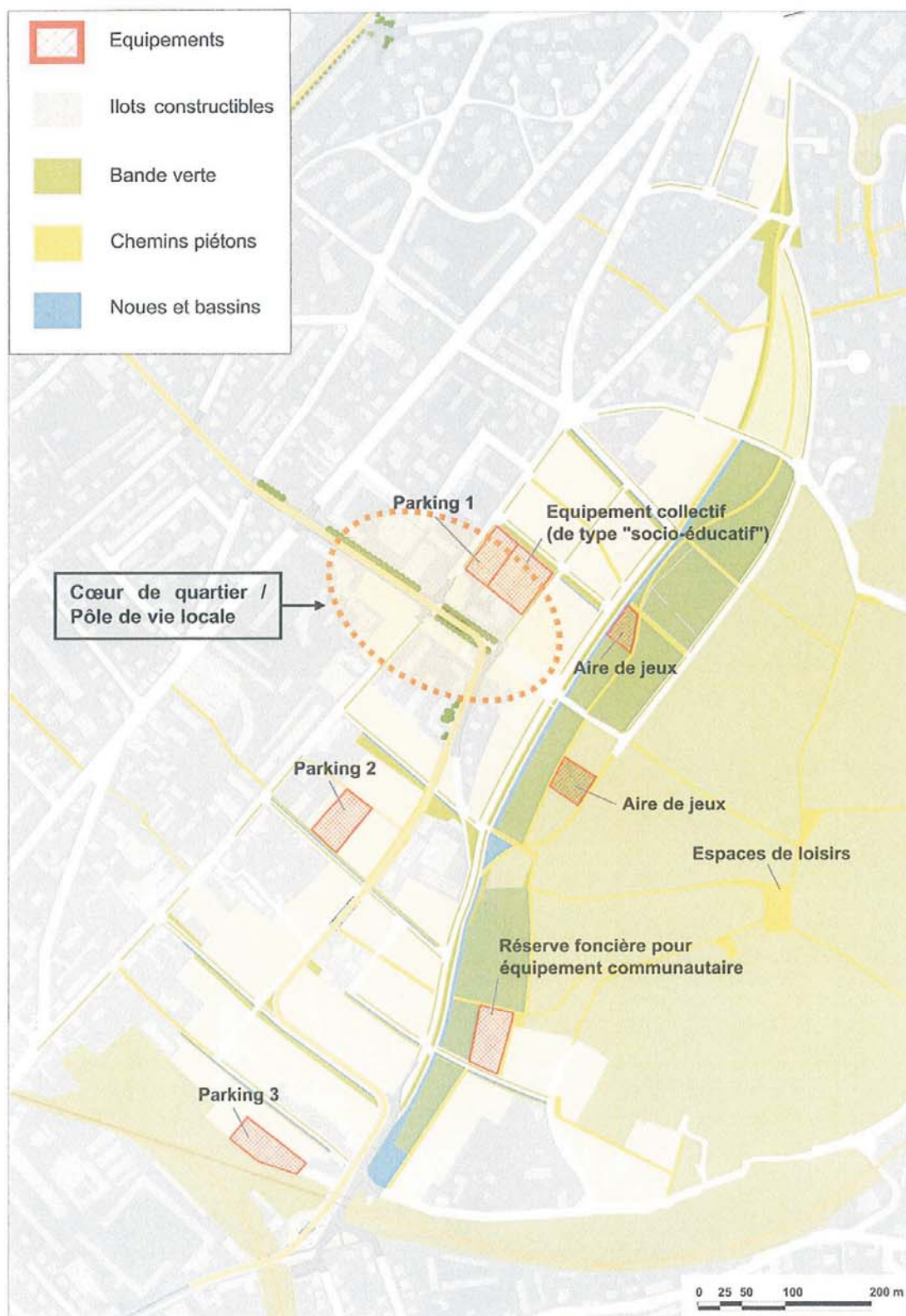
ANNEXE N°3 : projet urbain global et aménagement d'ensemble (plan de composition urbaine)



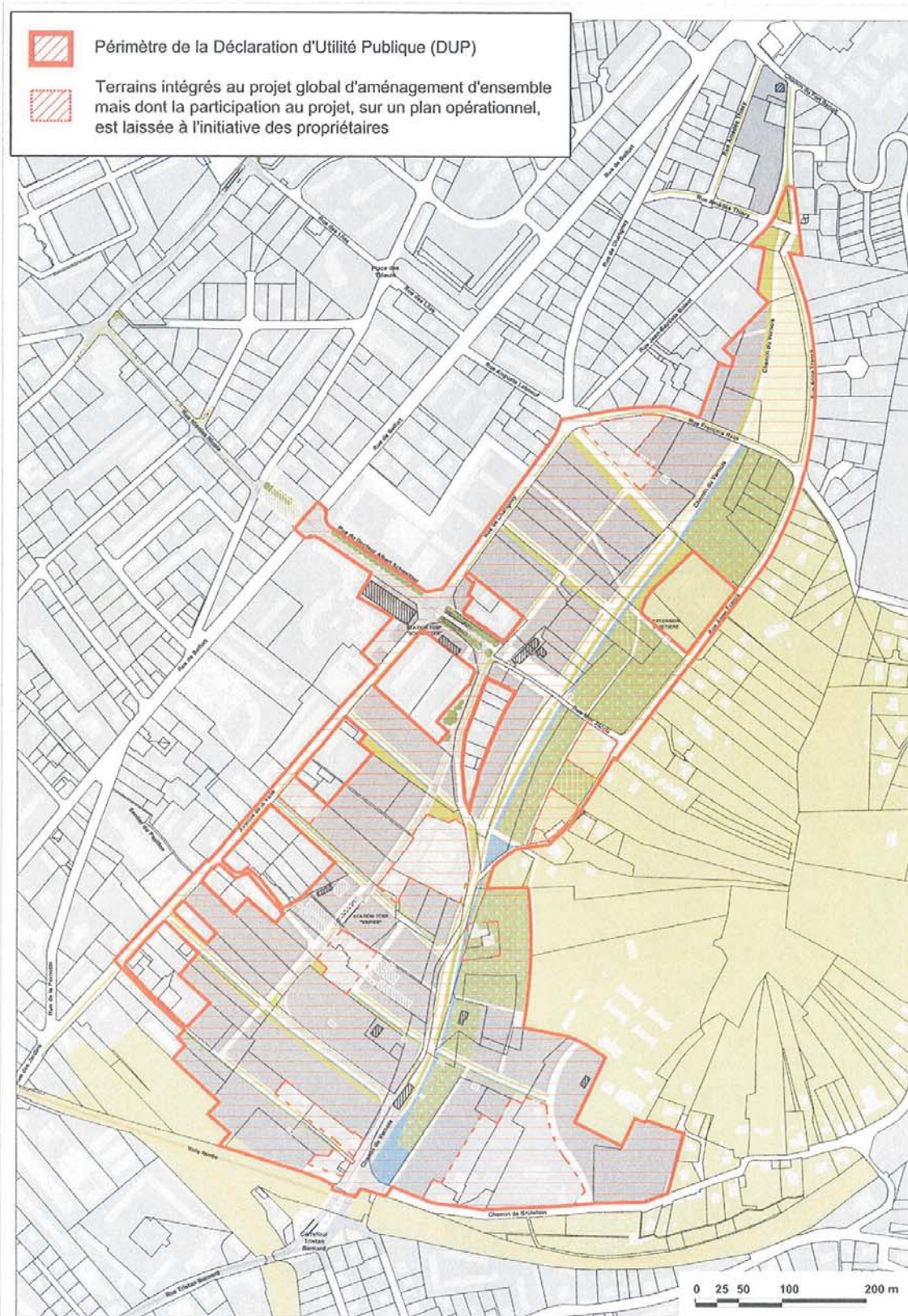
ANNEXE N°4 : perspective d'ambiance urbaine (illustration de la diversité des formes bâties et du principe de plateau partagé)

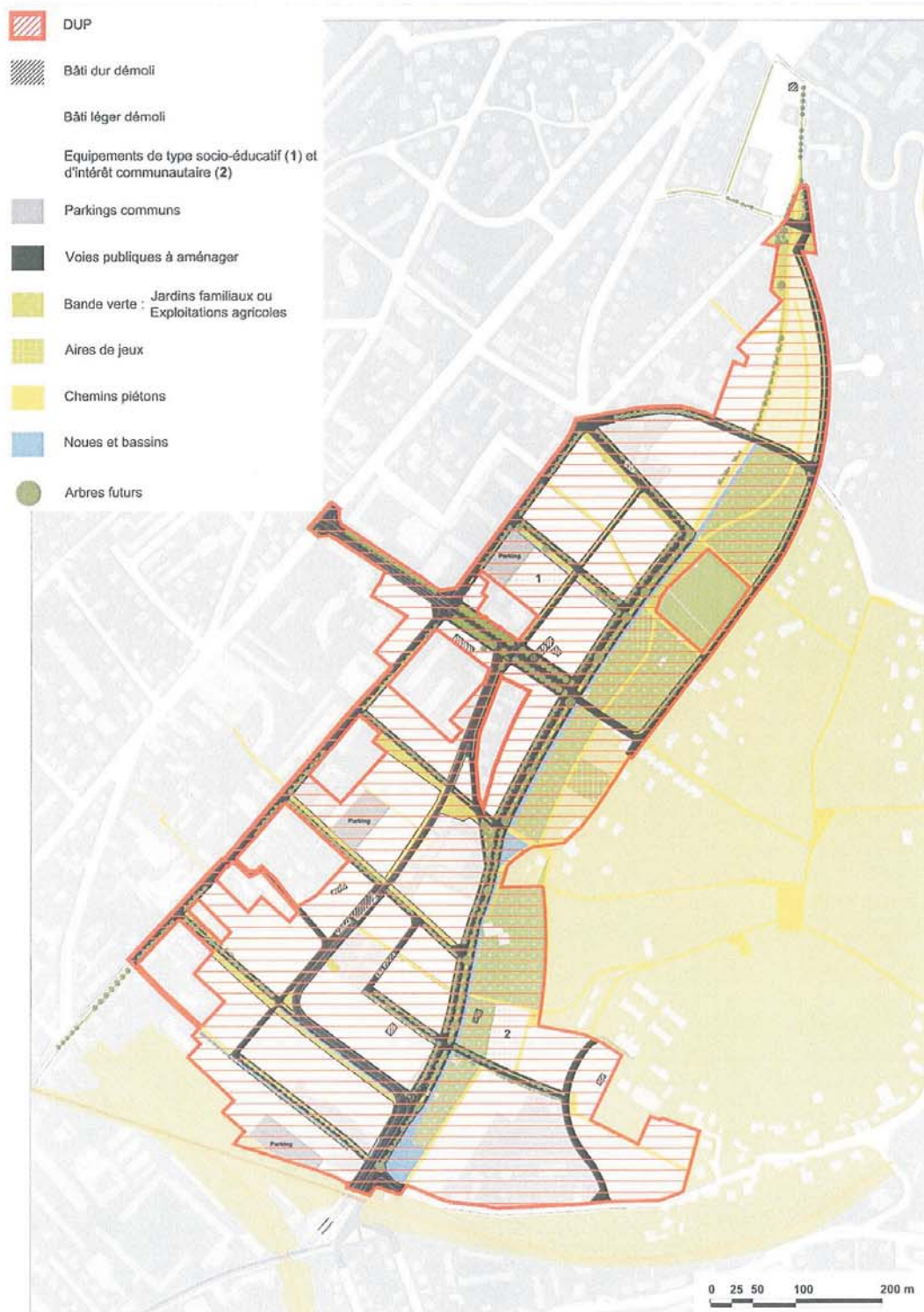


(Image non contractuelle)

ANNEXE N°5 : centralité urbaine + équipements et services publics et/ou collectifs projetés

ANNEXE N°6 : limites opérationnelles et périmètre de Déclaration d'Utilité Publique



ANNEXE N°7 : plan général des travaux et appréciation sommaire des dépenses

Le projet d'aménagement du secteur des Vaîtes est une opération publique à l'initiative de la Ville de Besançon.

Concernant le financement du projet, des montages opérationnels différenciés seront mis en place en fonction des ouvrages considérés, montages dans lesquels la collectivité pourra avoir différents degrés d'implication en termes de participation financière (concession d'aménagement, délégation(s) de service publique, maîtrise d'ouvrage directe éventuelle).

Au stade des études pré-opérationnelles, les coûts prévisionnels du projet d'aménagement d'ensemble sont appréciés sommairement et se répartissent globalement comme suit :

I - FONCIER

Les acquisitions immobilières -terrain et bâti- nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement sont évaluées à environ **7 750 000 €** (compris indemnités de emploi et indemnités diverses).

Par ailleurs, la valeur des autres biens compris dans le périmètre d'aménagement global mais dont la participation au projet, sur un plan opérationnel, est laissée à l'initiative des propriétaires est évaluée à environ 8 350 000 €.

II - TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Le coût prévisionnel indiqué comprend notamment :

- la mise en état des sols : déconstructions, défrichements, etc.
- la viabilisation des terrains : voiries, terrassements et réseaux divers, ouvrages relatifs à l'orientation énergétique retenue (unités de production de chaleur au moyen d'énergie(s) renouvelable(s) et mini-réseaux de desserte), etc.
- les aménagements paysagers : espaces verts et naturels, mobilier urbain, aires de jeux, etc.

L'ensemble de ces viabilités et aménagements est évalué à environ 18 000 000 €.

III - TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURE

Le coût prévisionnel indiqué comprend les dépenses relatives à la réalisation des équipements publics et collectifs projetés, à savoir notamment :

- les parkings silos aériens (offre de stationnement complémentaire pour les logements créés et restitution d'une partie d'existant)

Nota : les coûts de construction de ces ouvrages seront répercutés en tout ou partie sur le prix de vente de la charge foncière.

- un équipement de type socio-éducatif (surface supposée de 3 500 m² SHON - programme à préciser)

La construction de ces équipements est évaluée globalement à environ 17 000 000 €.

Il est précisé que les coûts prévisionnels de travaux sont des évaluations, hors taxes, hors honoraires techniques et hors frais de mise en œuvre (maîtrise d'œuvre, portage financier, frais divers, etc.).