

27 - Projet Urbain de Quartier durable des Vaïtes - Dossier de réalisation de ZAC - Programme des Equipements Publics

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

I - Eléments de contexte, rappels et historique

Dans le cadre de sa politique de développement urbain maîtrisé et organisé, en articulation avec la mise œuvre de la première ligne de Tramway (Communauté d'Agglomération du Grand Besançon), la Ville souhaite maintenant mettre en œuvre l'aménagement d'ensemble du secteur des Vaïtes, avec l'objectif de poursuivre la diversification des types d'habitat sur la Ville.

En termes d'enjeux urbains, les objectifs principaux de l'aménagement visent 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 urbain de quartier durable des Vaïtes 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 Tramway et modes doux et qui prévoira aussi la réalisation d'espaces publics significatifs et qualitatifs, ainsi qu'un niveau d'équipements adapté aux besoins.
- 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 (habitat, commerces, services, activité tertiaire, équipements publics).

Après une longue réflexion par et avec l'atelier d'urbanisme Grether, les grandes lignes du projet d'aménagement d'ensemble se déclinent comme suit :

- la réalisation d'un quartier durable :

L'aménagement projeté s'inscrit dans une démarche de développement durable. 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 en terme d'approvisionnement, 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.

- un parti d'aménagement fort et qui s'adapte au site :

Les principes constitutifs qui ont prévalu à l'élaboration du projet d'aménagement se définissent comme suit :

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

Cette opération d'initiative publique renforce -si besoin- l'intérêt urbain majeur d'un tel projet d'aménagement dans la politique souhaitée du développement de la Ville, volonté qui s'exprime notamment à travers un parti d'aménagement qualitatif et ambitieux.

La concertation préalable à cette opération d'aménagement a été engagée le 26 octobre 2005 par la Ville, qui en a approuvé le bilan le 22 mars 2010.

Sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble stabilisé, une enquête publique a été organisée fin 2010, dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique engagée pour les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cet aménagement.

Le Préfet a délivré l'arrêté d'Utilité Publique le 27 octobre 2011.

Conformément à l'article R.11.19 du Code de l'Expropriation, une enquête parcellaire s'est déroulée du 26 novembre au 21 décembre 2012. Elle portait sur l'ensemble des biens à acquérir à l'intérieur du périmètre de la première phase d'aménagement d'environ 23 ha.

Dans le même temps, la ZAC a été créée en juin 2011 et un mandat d'études a été confié en décembre 2011 à la SPL-Territoire 25 afin d'élaborer le dossier de réalisation de ZAC. Ce mandat comportait aussi d'autres missions telles que la réalisation d'une étude de sûreté et sécurité publique (au sens de l'article R. 111-48 du Code de l'Urbanisme) et la constitution du dossier de demande d'autorisation au titre de la Police de l'Eau (article R. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement).

II - Dossier de réalisation de ZAC

Le dossier de réalisation de ZAC constitue une étape importante de la phase administrative et du déroulement du projet. L'approbation du dossier de réalisation de ZAC va permettre d'engager la phase opérationnelle de l'aménagement au moyen d'une concession : poursuite des acquisitions, engagement des travaux (mise en état, viabilisation et équipement des terrains) et enclenchement des démarches de commercialisation.

En prolongement et en cohérence avec le dossier de création, la SPL-Territoire 25 a, dans son mandat, désigné plusieurs prestataires pour procéder à un certain nombre d'approfondissements et de consolidations dont notamment : étude en matière de Voiries et Réseaux Divers (conception de niveau esquisse), étude des mobilités et des modalités de gestion d'ouvrages collectifs de stationnement (centres de mobilité), étude comparative de scénarios d'approvisionnement en énergie, etc. Ces études ont notamment contribué à l'établissement et au confortement du bilan prévisionnel d'aménagement.

Leur synthèse a permis de constituer le dossier de réalisation de ZAC, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

- le projet de programme des équipements publics, à la fois en infrastructure et superstructure,
- le projet de programme global des constructions,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps. Sur la base de dépenses et recettes prévisionnelles, le bilan d'aménagement précise notamment les charges respectives de l'aménageur et de la collectivité,
- un complément à l'étude d'impact du dossier de création de ZAC (éléments non connus au moment de la création).

Une notice de présentation générale complète aussi ces éléments imposés par le Code de l'Urbanisme.

1. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

D'une manière générale, ce projet de programme s'oriente sur des espaces publics de qualité et des aménagements paysagers généreux ; il propose aussi un niveau de services élevé et de proximité pour l'usager (notamment en matière de services à l'enfance).

1.1. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Parmi les nombreux espaces publics et équipements à réaliser, sont notamment prévus :

a) la **création** d'un axe important, l'**avenue «de la noue» et ses accompagnements paysagers** : avec un statut de liaison inter-quartier, cette nouvelle voie, associée à une voie douce dédiée aux piétons et aux cycles, reliera le bas du chemin du Vernois au carrefour Charigney/Rein/Leboeuf, ce qui permettra de «cantonner» les flux de transit en limite du futur quartier et donc de pouvoir organiser une transition progressive du secteur d'habitat vers la bande verte située au pied de la colline des Bicquey. A terme, cette voie à double sens participera à la mise en place du schéma de circulation et du plan de déplacements à l'échelle de la ville, notamment entre l'entrée Est de Besançon et le centre-ville (continuité et prolongement du boulevard Diderot). Pour partie, cette voie constitue aussi un élément de desserte de la trame viaire du futur aménagement et répondra pour un tiers aux besoins du quartier.

b) la **création** d'une **trame viaire assurant la desserte interne des îlots bâtis** : à travers un maillage adapté, l'ensemble de ces voies nouvelles, à sens unique et conçu comme des plateaux partagés, constitueront l'armature du réseau nécessaire à l'organisation et au développement du quartier tout en visant à garantir une ambiance apaisée de l'espace public permettant aux différents modes de cohabiter.

Parmi ce réseau hiérarchisé, des cheminements piétons/vélos compléteront le réseau des mobilités douces à l'intérieur de l'aménagement, avec des liaisons et ouvertures en direction de la colline des Bicquey.

c) la **réalisation du mail planté Schweitzer** : élément fort des liaisons Est-Ouest créées par le projet, cet aménagement intégrera une station de tramway et bénéficiera d'un traitement qualitatif. A ce titre, il constituera un espace public majeur et structurant du quartier, imaginé comme une véritable centralité urbaine. Regroupant plusieurs fonctions urbaines dont services et commerces de proximité, ce pôle de vie locale constituera un lieu d'échanges et d'animation, à l'articulation du tissu existant et de l'aménagement projeté. En terme de paysage, cet axe ouvrira aussi une perspective intéressante sur la colline des Bicquey.

d) sous la nouvelle trame viaire, la **création et le dimensionnement suffisant de l'intégralité des réseaux** nécessaires à l'irrigation de l'ensemble des îlots bâtis. Concernant les eaux pluviales, une gestion spécifique et différenciée sera assurée via un réseau de noues paysagères ; ce type de solution alternative caractérise l'identité d'un nouveau quartier urbain privilégiant une approche paysagère affirmée.

e) la **réalisation d'une trame verte importante** traduisant la dimension paysagère affirmée du projet : outre les voies Est-Ouest, la «**coulée verte**» qui s'étirera du Nord au Sud au pied de la colline des Bicquey renforcera le caractère paysager et naturel de l'aménagement. Cette généreuse infrastructure végétale de plusieurs hectares constituera un véritable espace de respiration, intégrant par exemple des fonctions de loisirs (promenades, aires de jeux à destination de différents publics et classes d'âge), un lieu de mémoire existant ou des espaces permettant d'accueillir des activités maraîchères.

1.2. EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Outre ces équipements importants à réaliser en matière d'infrastructure, plusieurs équipements de superstructure sont également prévus au sein de l'aménagement. Ils participeront à la qualité de services du nouveau quartier et bénéficieront aussi au-delà du simple périmètre opérationnel de la ZAC. Sur la base d'une évaluation des besoins, sont notamment programmés et prévus d'être réalisés sur la durée de l'opération :

a) un **nouveau groupe scolaire** situé au Sud de la ZAC

Il remplacera le groupe scolaire existant rue Tristan Bernard et tiendra compte de l'évolution prévisionnelle des effectifs scolaires et, le cas échéant, des périmètres scolaires.

Une emprise foncière d'environ 5 800 m² est réservée. Située en partie dans la bande verte, une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de cet équipement, ainsi qu'à ses conditions d'accessibilité et de desserte.

La programmation est en cours de définition avec pour objectif de poser les besoins d'une «école du futur». L'école ne sera pas conçue en définissant un nombre de salles fonction du nombre de classes mais en proposant des espaces adaptés aux besoins des enfants, des élèves, des enseignants et de l'ensemble des professionnels intervenant dans l'école.

Le groupe scolaire permettra à la Ville de faire face à ses compétences obligatoires en offrant un bâtiment sécurisé, confortable, convivial et accessible aux enfants handicapés, quel que soit leur handicap.

Il devra répondre aux besoins pédagogiques d'une école maternelle (d'au moins 4 niveaux) et d'une école élémentaire (d'au moins 7 niveaux) durant le temps scolaire et intégrer les évolutions consécutives à «la refondation de l'école» (accueil des enfants de 2 ans, équipements numériques, professeurs sans classes, enseignement des langues dès le CP).

Le groupe scolaire proposera des espaces dédiés et adaptés aux activités périscolaires.

Il facilitera l'accueil des parents en leur donnant une place.

25 % des capacités de cet équipement répondront aux besoins générés par les nouveaux habitants de la ZAC. Son coût prévisionnel est évalué à 9 M€ HT ; l'étude de programmation définitive précisera ce montant.

b) un **Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant** : dans la logique d'une localisation à proximité des axes de transport en commun et facilement accessible sur les trajets domicile-travail, un équipement de ce type trouvera place à l'intérieur du projet d'aménagement. Bien desservi, il constituera une réponse aux besoins actuels et futurs, dimensionnés prévisionnellement à une structure d'accueil d'environ 60 enfants (programme de 800 m²).

Pour moitié de sa capacité, il répondra aux besoins de proximité générés par l'aménagement. Son coût prévisionnel est évalué à 1,5 M€ HT ; l'étude de programmation définitive précisera ce montant.

c) une **salle polyvalente de quartier** : afin de permettre et de développer l'animation d'une vie de quartier, cet espace offrira aux habitants un lieu de rencontre et d'échanges (ex : activités de type associatif). Sous réserve de compatibilité en terme de fonctionnement, cet espace pourrait être mutualisé dans la programmation du groupe scolaire.

Cet équipement répondra essentiellement (80 %) à des besoins de proximité, nouveaux et générés par l'aménagement.

Son coût prévisionnel est évalué à 500 K€ HT ; l'étude de programmation définitive précisera ce montant.

2. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS

Globalement, le programme de constructions permettra la réalisation d'environ 80 000 m² de surface de plancher (hors centres de mobilité), principalement à destination de logements.

2.1. HABITAT

Le potentiel en matière d'habitat, précisé depuis le dossier de création, est d'environ 1 050 logements. Sur la base d'un rythme prévisionnel de commercialisation de 80 à 100 logements/ an, leur réalisation sera échelonnée sur une période de 12 ans.

En bonne articulation et intégration avec le tissu urbain existant, différents types et produits d'habitat (variété de formes urbaines) sont prévus :

- . de petits collectifs jusqu'à R+4+attique pour environ 55 % des programmes,
- . de l'habitat intermédiaire (bâtiments de type R+2/R+3) pour environ 35 % des programmes,
- . une part mesurée de logements individuels groupés et/ou superposés, soit environ 10 % des programmes.

Le projet répondra aussi à des objectifs affirmés de mixité sociale, à savoir :

- . au moins 20 % de logements publics seront réalisés par et avec des bailleurs sociaux,
- . plus de 15 % des logements seront des logements pour favoriser l'accueil de ménages primo-accédants (notamment des familles avec enfants).

Par ailleurs, quelques programmes d'habitat participatif et/ou d'autopromotion pourront trouver leur place à l'intérieur de l'aménagement dans le cadre du soutien que la Collectivité entend mettre en place à ce type d'initiative ou de démarche.

Enfin, pour favoriser une certaine mixité intergénérationnelle, le principe est proposé d'intégrer de manière diffuse un certain nombre de logements adaptés (à destination des personnes âgées) dans plusieurs programmes, prioritairement situés à proximité des moyens de transports en commun.

2.2. SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITÉ / ACTIVITÉS TERTIAIRES

La réalisation d'un nouveau «morceau de ville» de cette dimension (au moins 2 500 personnes à terme) générera des besoins de commerces et services de proximité. Cette perspective sera examinée en concertation avec les opérateurs immobiliers et en fonction des activités de ce type déjà présentes sur le site ou situées à proximité (quartiers Chaprais et Palente). Ces fonctions seront principalement regroupées dans les programmes immobiliers prévus au niveau du cœur de quartier, organisé autour du mail Schweitzer et de la station de tramway. Dans cette optique, il est envisagé la réalisation d'environ 2 à 3 000 m² de locaux en rez-de-chaussée des programmes immobiliers situés autour de la centralité urbaine «Schweitzer».

Quelques programmes de petite taille, voire certains volumes compris à l'intérieur des programmes immobiliers, pourront aussi éventuellement accueillir des activités de type tertiaire, notamment à proximité des 2 stations de tramway. Cette potentialité sera examinée et confirmée en concertation avec les opérateurs immobiliers retenus. De manière prospective et prévisionnelle, il est envisagé la mise sur le marché d'environ 2 à 3 000 m² de locaux à usage tertiaire, répartis à l'intérieur de différents îlots bâtis. Les surfaces affectées à ce type de programmation viendront principalement se substituer à celles affectées à de l'habitat.

Pour l'ensemble de ces surfaces, la programmation pourra être ajustée en fonction d'une évolution des besoins, qui serait constatée dans le cadre du développement du quartier.

2.3. CENTRES DE MOBILITÉ

Dans un quartier qui se veut incitatif en matière de mobilités douces et alternatives, des centres de mobilité, localisés à 400 mètres maximum des logements, et une gestion différente du stationnement seront proposés.

Principes retenus pour le dimensionnement des ouvrages de stationnement collectifs : taux de motorisation évolutif de 1 à 0,65 place par logement, évolution progressive et échelonnée sur 12 ans (ratio fixe de 0,5 place/logement sous les programmes d'habitat et ratio complémentaire évolutif de 0,5 à 0,15 place/logement dans des parkings silos). Le taux moyen de motorisation visé à terme est de 0,8 véhicule par ménage.

En complément des places directement situées sous les immeubles, une offre sera donc regroupée au sein de 2 ouvrages de stationnement collectifs, d'une capacité globale d'environ 500 places, à destination principalement des résidents de la ZAC et des visiteurs. Ces constructions bien intégrées dans l'aménagement pourront aussi regrouper d'autres services ou usages, en lien avec toute forme de mobilité et pour tout type de véhicules (stations vélocité et d'auto-partage, local à vélos sécurisé, etc.).

Les promoteurs et le futur exploitant contribueront au coût d'investissement de ces centres de mobilité.

Ce mode de gestion différenciée du stationnement participera à l'évolution souhaitée des comportements en matière de mobilité, de manière graduelle et non forcée, sur la base d'un choix individuel (possibilité d'habiter aux Vaîtes sans voiture, avec 1 voiture, voire 2).

2.4. STRATÉGIE ÉNERGÉTIQUE

L'objectif principal est de réaliser des bâtiments et des constructions d'une grande sobriété énergétique. Ils seront conçus selon une approche bioclimatique et viseront a minima un niveau de performance énergétique inférieur de 20 % à la réglementation thermique RT 2012, et ce dès les premiers programmes (anticipation de l'objectif Effinergie+).

Le second objectif porte sur la question de l'approvisionnement en énergie et sur les modes de production de chaleur pour répondre à ces besoins fortement minimisés. Le choix s'est porté pour l'ensemble de la zone vers une solution de mix énergétique : à l'échelle des programmes ou d'un îlot bâti, les choix techniques inhérents à la satisfaction des besoins, en matière de chauffage et d'eau chaude sanitaire notamment, devront permettre d'atteindre dès à présent les objectifs d'un mix énergétique mobilisant au moins 40 % d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, bois, etc.).

Ce scénario permet une certaine souplesse d'adaptation par rapport à un contexte énergétique en constante évolution. Il représente aussi une certaine forme de modernité par rapport à l'intégration possible de toute nouvelle technologie émergente à moyen ou long terme, dans l'objectif d'accroître la part d'énergies renouvelables.

3. COMPLÉMENT À L'ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Ce document a pour objet de préciser et compléter l'étude d'impact présentée à l'autorité environnementale et mise à disposition du public dans le cadre de l'approbation du dossier de création de ZAC. Ce complément présente et intègre notamment :

. les éléments de projet ou aménagements, non connus au stade du dossier de création ou ayant pu évoluer depuis ;

. les éléments issus des investigations complémentaires réalisées sur le volet faune/flore et en matière de zones humides ;

. un complément aux mesures d'accompagnement envisagées au regard des impacts et de l'évolution du projet, tenant compte d'une meilleure connaissance de l'environnement.

4. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMÉNAGEMENT**4.1. BILAN PREVISIONNEL**

Etabli sur 12 années, le bilan prévisionnel d'aménagement de la ZAC se présente globalement ainsi :

Dépenses (en K€ HT)		Recettes (en K€ HT)	
1 - Acquisitions foncières	4 320		
2 - Etudes	950		
3 - Travaux d'équipements + honoraires techniques ⁽¹⁾	13 801		
3a - VRD et aménagements paysagers	9 351		
3b - Centres de mobilités (réalisation de 486 places résidents/visiteurs)	4 450		
4 - Frais de gestion de l'opération ⁽²⁾	2 716		
5 - Frais financiers ⁽³⁾	1 505		
6 - Fonds de concours au financement d'équipements publics ⁽⁴⁾	4 514		
6a - avenue «de la noue» et ses accompagnements paysagers	1 114		
6b - nouveau groupe scolaire	2 250	7 - Cessions charges foncières ⁽⁵⁾	22 013
6c - salle polyvalente de quartier	400	8 - Subventions (Région de Franche-Comté - FRAU)	400
6d - Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant	750	9 - Participation Ville ⁽⁶⁾	5 393
Total Dépenses (en K€ HT)	27 806	Total Recettes (en K€ HT)	27 806

Commentaires et précisions :

- ⁽¹⁾ une actualisation des prix est incluse pour les postes travaux en dépenses (2 %) et cessions en recettes (1 %)
- ⁽²⁾ les frais de gestion de l'opération intègrent notamment un montant prévisionnel relatif aux missions d'aménageur, qui reste à désigner et dont les conditions de rémunération seront négociées
- ⁽³⁾ les frais financiers sont évalués à hauteur de 6 %. Une optimisation d'un plan de trésorerie sera négociée avec l'aménageur -à désigner- dans l'objectif de limiter ces frais financiers.
- ⁽⁴⁾ ces fonds de concours correspondent à une partie du financement des 3 équipements publics de superstructure et de la voie structurante à l'échelle de la ville (liaison inter-quartiers entrée Est/centre-ville) qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville. Il s'agit d'équipements publics situés dans l'aménagement mais bénéficiant aussi au-delà du périmètre de ZAC.
- Ces participations correspondent à l'application d'un pourcentage sur les évaluations sommaires du coût de réalisation de ces équipements :
- 30 % (de 3 715 K€ HT) pour l'avenue «de la noue» et ses accompagnements paysagers, soit 1 114 K€ HT
 - 25 % (de 9 M€ HT) pour le nouveau groupe scolaire en remplacement de celui de Tristan Bernard, soit 2 250 K€ HT
 - 80 % (de 500 K€ HT pour une salle polyvalente de quartier, soit 400 K€ HT
 - 50 % (de 1,5 M€ HT) pour un établissement d'accueil du jeune enfant, soit 750 K€ HT.

⁽⁵⁾ les cessions de charges foncières comprennent une part du financement des centres de mobilité à hauteur de 3 450 K€

⁽⁶⁾ A cette participation de la Ville, s'ajoute la part du financement des équipements publics présenté ci-dessous et détaillé au paragraphe 4.2, ce qui représente un coût global pour la ville d'environ 15,6 M€ HT.

PARTS DU FINANCEMENT PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS PRIS EN CHARGE PAR LA VILLE (EN K€ HT)

DESCRIPTIF	COUT (valeur 2012)
- avenue «de la noue» et ses accompagnements paysagers (70 %)	2 601
- nouveau groupe scolaire en remplacement de Tristan Bernard (75 %)	6 750
- salle polyvalente de quartier (20 %)	100
- Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (50 %)	750
Total en K€ HT	10 201

4.2. FINANCEMENT DU PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, RÉALISÉS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE VILLE :

Le financement principal des 3 équipements de superstructure et de la voie structurante à l'échelle de la Ville, tels qu'indiqués précédemment, est à la charge de la Ville pour un montant total de 10,2 M€ HT sur la base des évaluations sommaires du coût de réalisation de ces équipements (valeur 2012). Il est précisé que le montant global prévisionnel des équipements publics s'élève à 14,715 M€ HT (part Ville ci-dessous + fonds de concours du bilan de ZAC).

La mobilisation de ces financements interviendra de manière progressive sur 12 ans, en fonction des échéances de livraison de chaque équipement.

Des subventions seront sollicitées auprès des partenaires au fur et à mesure de la réalisation des différents travaux, aménagements et équipements. Il faut noter qu'une participation de la Région de Franche-Comté, au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU), a d'ores et déjà été programmée à hauteur de 400 000 € sur les études et aménagements relatifs à ce projet urbain.

PARTS DU FINANCEMENT PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS PRIS EN CHARGE PAR LA VILLE (en K€ HT)		
Descriptif	Coût (valeur 2012)	Date prévisionnelle de livraison
- avenue «de la noue» et ses accompagnements paysagers (70 %)	2 601	2017 et 2021
- nouveau groupe scolaire en remplacement de Tristan Bernard (75 %)	6 750	2018
- salle polyvalente de quartier (20 %)	100	2018
- Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (50 %)	750	2020
Total en K€ HT	10 201	

4.3. EFFORT GLOBAL DE LA VILLE DE BESANÇON

Au total, le coût global prévisionnel pour la Ville s'élève à environ **15,6 M€ HT** (part du financement des équipements publics et participation au bilan prévisionnel de la ZAC).

III - Etude de Sûreté et Sécurité Publique

Conformément à l'article R 311-5-1 du Code de l'Urbanisme (critère considéré : création de SHON > 70 000 m²), une étude de Sûreté et Sécurité Publique a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé en la matière. Suite à plusieurs échanges avec les services de Police et de la Tranquillité Publique, l'étude finalisée a fait l'objet d'une présentation le 25 octobre 2012 à la sous-commission départementale pour la sécurité publique, où la Ville était représentée. Au vu des éléments essentiels recensés et à prendre en compte au titre de cet aménagement, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur l'étude de sûreté et sécurité publique et les propositions faites en la matière.

IV - Dossier Loi sur l'Eau - Demande d'autorisation au titre de la police de l'Eau

Dans le cadre de l'aménagement projeté, une gestion différenciée des eaux pluviales est prévue. En alternative au réseau d'assainissement collectif unitaire, la solution technique proposée est celle d'une gestion sur site : après récupération des eaux pluviales via un réseau de noues paysagères, elles seront infiltrées après traitement au niveau de 2 bassins. Pour le bassin aval, une surverse est prévue vers le réseau d'assainissement collectif (principe de sécurité).

Au regard de la technique de gestion des eaux pluviales retenue (rejet dans le sous-sol et surface totale de projet > 20 ha), un dossier de demande d'autorisation au titre de la police de l'Eau a été constitué. Une pré-instruction avec les services de l'Etat a permis d'en préciser et finaliser le contenu. Il devra faire l'objet d'une procédure spécifique (avec enquête publique), conformément au Code de l'Environnement.

Mention de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics sera insérée dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera affichée pendant un mois en Mairie.

Le dossier de réalisation de ZAC et le programme des équipements publics seront consultables en Mairie - Direction Urbanisme - 3^{ème} niveau - 2, rue Mégevand.

Propositions

Sur la base des éléments ci-avant énumérés et présentés, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC des Vaîtes, en application de l'article R. 311-7 du Code l'Urbanisme,

- d'approuver le programme des équipements publics exposé ci-avant, en application de l'article R. 311-8 du Code l'Urbanisme,

- d'autoriser M. le Maire à solliciter les subventions auprès de tous les partenaires susceptibles de financer ces travaux, aménagements ou équipements, la Ville s'engageant à prendre en charge les financements non acquis,

- d'autoriser M. le Maire à engager la procédure de désignation d'un aménageur à qui sera concédée la mise en œuvre de la ZAC, sur la base du dossier de réalisation,

- de prendre acte de l'étude de Sûreté et Sécurité Publique, qui a reçu un avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique,

- de prendre acte du dossier Loi sur l'Eau finalisé et d'autoriser l'engagement de la procédure de demande d'autorisation au titre de la Police de l'Eau.

«**M. Michel LOYAT** : Aujourd'hui c'est le dossier de réalisation de la ZAC du quartier durable des Vaïtes, et le terme réalisation prend tout son sens. Vous l'avez vu à la lecture de la délibération qui ouvre véritablement la phase opérationnelle qui deviendra bien sûr effective avec le choix d'un aménageur. Depuis la création de la ZAC il y a un peu plus d'un an, un travail d'études a été mené en approfondissant particulièrement certains points. Aujourd'hui nous pouvons caler à la fois le programme des constructions déjà bien défini mais précisé, et le programme des équipements publics en infrastructure comme en superstructure. Nous pouvons également arrêter la stratégie en matière énergétique. Nous avons plusieurs possibilités. Naturellement à ce stade on termine par un bilan prévisionnel, il y aura un bilan avec l'aménageur et puis comme tout bilan prévisionnel, ensuite cela peut bouger un peu.

Le programme des constructions, qui avait déjà été bien esquissé dans le dossier DUP et de création de ZAC, est marqué par la diversité. Ce qui est affirmé, ce qui est précisé c'est la mixité de l'habitat, pas uniquement 20 % de logements sociaux, ça c'est affirmé depuis longtemps. Nous avons également la volonté d'avoir un logement accessible au plus grand nombre et là nous fixons au minimum 15 % pour les primo-accédants. Et naturellement il y aura des mesures pour permettre d'atteindre cet objectif. De manière non chiffrée, nous indiquons également que nous souhaitons, c'est vrai sur les Vaïtes, ce sera vrai sur Vauban et dans d'autres quartiers, qu'il y ait des opérations, alors on parle d'auto-promotions, on parle d'habitat participatif, peu importe le qualificatif, en tout cas il s'agit de la même chose. Et à côté de cela, il y aura de l'habitat classique en matière d'accession. Un quartier ne compte pas que des logements mais aussi un programme de commerces, de services, un peu de locaux tertiaires, ce n'est pas chiffré de manière précise ; à ce stade on parle de 4 à 6 000 m². Ce qui est important en tout cas c'est que cela concourt à la vie du quartier, que cela corresponde bien au développement du quartier et sur ce point comme sur d'autres la concertation d'ailleurs aura toute sa place, le quartier, les nouveaux habitants mais également les habitants riverains pourront faire état de propositions.

Après un travail mené avec un bureau spécialisé, un deuxième point a été décidé relatif aux centrales de mobilité. Centrales de mobilité, cela traduit bien la philosophie d'éco-quartiers. Les éco-quartiers comportent à la fois des transports en commun, des modes doux qui sont privilégiés et des habitudes nouvelles se développeront en matière de circulation et de stationnement. Plutôt que de consommer beaucoup d'espaces pour le stationnement en surface, il y aura bien sûr du stationnement sous immeuble mais en complément ce sont deux parkings silos, mais pas uniquement, les centrales de mobilité sont positionnées sur cette carte, et également des équipements à maîtrise publique d'ailleurs, qui devront faciliter à la fois l'usage du vélo par du stationnement dans de bonnes conditions mais également des formules telles que l'auto-partage et peut-être même des formules innovantes vont se développer.

En matière de financement parce que nous n'en sommes pas aujourd'hui au stade des idées d'un projet qui ne serait pas réalisable, ce sera financé en grande partie par la participation des promoteurs. Il y aura aussi un exploitant mais nous avons travaillé, retravaillé sur cette question ; il y aura aussi, c'est en tout cas ce qui apparaît, besoin d'un financement public, d'un financement de la collectivité et cela apparaît d'ailleurs dans le bilan prévisionnel. Et puis, et c'est un élément bien sûr très important, c'est le programme des équipements publics. Il y a un an et demi nous avons esquissé un programme tout en indiquant qu'il fallait le travailler et vérifier un certain nombre d'hypothèses. L'optique choisie des équipements publics sur les Vaïtes est celle d'un éco-quartier complètement greffé sur l'existant. Les équipements publics aux Vaïtes sont définis en fonction de ce qui existe dans d'autres quartiers, je pense particulièrement à Palente-Orchamps mais on peut citer d'autres quartiers. Il n'est pas nécessaire de refaire des équipements socio-culturels qui fonctionnent bien aux Orchamps-Palente, la MJC par exemple. Là au contraire les nouveaux habitants des Vaïtes bénéficieront et contribueront d'ailleurs à étoffer encore ce qui peut exister à Palente, d'autant plus que la desserte notamment avec le tramway relie bien ces quartiers. De la même manière il y a des équipements sportifs, il y a d'autres équipements dans les quartiers environnants mais trois équipements importants et notamment pour la jeunesse sont prévus.

Premier équipement c'est le groupe scolaire en remplacement du groupe Tristan Bernard qui offrira donc naturellement des places pour les nouveaux habitants des Vaîtes et particulièrement ceux de la première ZAC, ceux qui sont complètement au Nord pourront plutôt aller sur l'école Pierre et Marie Curie, il ne s'agit pas de considérer qu'un éco-quartier est fermé sur lui-même.

Deuxième équipement, on peut parler d'une crèche, d'un équipement pour les jeunes enfants, donc là naturellement son rayonnement sera plus large et enfin un équipement de quartier, une salle de quartier complémentaire avec des équipements plus lourds, plus importants que ceux qui existent notamment sur Palente ou dans d'autres quartiers avoisinants. Il est important que très rapidement, en même temps que des nouveaux habitants s'installent et qu'une vie de quartier commence à s'affirmer, il y ait une salle polyvalente et cette salle polyvalente après dans le détail bien entendu sera définie aussi avec les habitants. Il nous semble judicieux que cette salle polyvalente puisse être construite avec le groupe scolaire à la fois indépendante du groupe scolaire dans son fonctionnement mais avec différents avantages d'être à côté, même de faire partie du groupe scolaire. Le groupe scolaire est situé, vous le voyez, dans le bas de ce que l'on appelle «la bande verte», le long de l'avenue de la Noue. L'avenue de la Noue c'est le qualificatif que l'on utilise pour le moment, il y aura certainement d'autres appellations.

Voilà ce programme d'équipements publics ; je ne vais pas m'arrêter sur les équipements publics d'infrastructure, c'est-à-dire l'ensemble des voies, l'ensemble des aménagements paysagers qui sont très importants dans ce quartier notamment avec des grandes aires de jeux. Cela était déjà largement défini dans le dossier de DUP donc ça a été précisé techniquement, je dirais qu'il n'y a pas d'éléments véritablement nouveaux à ce stade.

J'en arrive si vous le voulez bien, avant de passer au bilan prévisionnel, à dire quand même un mot sur la stratégie énergétique. Nous affichons très clairement cette ambition d'éco-quartier dans une ville avec une stratégie de développement durable. Notre ambition est là, et nous voulons également favoriser l'innovation. Après des études qui ont été, il faut bien le reconnaître, assez longues, ce sont des questions difficiles. Après des arbitrages aussi, nous avons retenu la stratégie qui d'une part en affichant des objectifs plus ambitieux que ceux qui existent aujourd'hui au niveau réglementaire donc la RT 2012 - 20 % en matière de consommation, donc des besoins énergétiques qui seront faibles et d'autre part minimum 40 % d'énergie renouvelable par îlot avec un mélange d'énergies qui pourra être différent d'un îlot à l'autre, ici peut-être plus de géothermie, bien sûr le solaire sera très fortement sollicité pour l'eau chaude et après il y a différentes possibilités donc là c'est la place à l'innovation mais en même temps il y aura un contrôle très strict sur le suivi par grand îlot de cette stratégie.

Quels commentaires maintenant par rapport au bilan prévisionnel ? Je ne vais pas reprendre dans le détail, prenons les grands chiffres : 27,8 M€ de dépenses avec des acquisitions foncières qui s'élèvent à un peu plus de 4 M€. Cet aménagement d'ensemble présente une qualité à la fois paysagère, une qualité des équipements publics. Il existe une volonté d'un aménagement cohérent. Des travaux très importants ont déjà été engagés pour plus de 13 M€ rien que d'un point de vue technique. Il y a bien d'autres dépenses et il y a ces fonds de concours aux équipements publics. Pour les équipements publics et c'est un usage dans les différentes ZAC, on prend un pourcentage lié à ce que les équipements publics apportent au futur quartier. Le groupe scolaire par exemple sur la base de 9 M€, on retient 25 % parce que le groupe scolaire n'est pas fait que pour les habitants des Vaîtes, il est en remplacement du groupe Tristan Bernard, donc seulement 25 % qui sont pris en charge par l'opération. Au contraire pour la salle de quartier, là c'est 80 % à charge de l'opération parce que l'équipement est destiné au quartier. Ce n'est pas strictement bien sûr pour les habitants des Vaîtes mais c'est bien essentiellement pour ce nouveau quartier. En face de ces presque 28 M€ de dépenses, les recettes représentent 22 M€, recettes liées aux ventes pour le logement et pour les activités donc en complément. Ces 22 M€ n'ont pas été calculés «au doigt mouillé», ça repose bien sûr sur un certain nombre d'hypothèses. Seront-elles complètement vérifiées ? Mais c'est très détaillé, vous pourrez le voir dans le dossier de réalisation intégral. On prend en compte les différents types de logements, on ne met pas la même recette pour le logement social, pour le logement primo-accédant et c'est bien un objectif d'avoir au moins 15 % pour le primo-accédant et pour l'accession que je qualifierais de classique où là les recettes sont supérieures au m². 22 M€ de recettes d'un côté, 27,8 M€ de dépenses de l'autre, et bien cela se traduit par une participation d'équilibre de la Ville, prévisionnelle bien sûr à ce stade, supérieure à 5 M€, 5,3 M€ sachant qu'à côté de ces 5,3 M€ de

participation d'équilibre au bilan, la Ville investit 10 M€ puisque j'ai parlé de groupe scolaire et la Ville prend en charge la totalité du groupe scolaire, 75 % hors bilan et il y a cette participation d'équilibre dans le cadre du bilan.

C'est finalement au vu de ce bilan qui repose sur des études approfondies, qui est réaliste à ce stade, qu'on voit bien que l'éco-quartier n'était pas un rêve. C'est un projet réaliste qui sera réalisé et qui naturellement évoluera comme tous les projets de ce type. On peut vérifier à ce stade que les grands enjeux fixés il y a déjà plusieurs années, ont bien été suivis, qu'il s'agisse du rééquilibrage de l'Est bisontin, c'est un objectif et c'était un enjeu important, de la réorganisation de tout ce secteur, réorganisation en liant complètement, de manière vraiment systématique. Il y a quelques années en arrière, on parlait de TCSP, transport en commun en site propre, parce qu'on n'avait pas à ce moment-là décidé encore du mode, maintenant on peut parler de tramway, c'est un TCSP. C'est cette réorganisation d'ailleurs qui profite non seulement à un futur quartier, à un secteur de la ville mais également à l'agglomération puisque le tramway profite bien au-delà que ce secteur de la ville. C'est l'enjeu d'une offre d'habitats, d'une offre diversifiée, qualitative. Nous avons toujours insisté sur ce point, un éco-quartier doit être ouvert à toute la population avec des niveaux de revenus différents, avec des cultures même différentes, c'est la qualité pour tous et nous avons besoin à Besançon de quartiers attractifs. Ce n'est pas le seul quartier attractif, loin de là, de la même manière que le tramway, profitera donc pleinement aux Vaîtes, il profitera également à bien d'autres opérations qui ont été lancées il y a quelques années, je pense aux Hauts du Chazal par exemple mais je ne vais pas citer l'ensemble des opérations. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Merci Michel. On a beaucoup entendu dire qu'en achetant les terrains très peu chers, on avait quelque part un peu spolié les gens. Je crois que là vous avez la démonstration qu'on ne spolie personne, que ce quartier-là qui va se construire sur une dizaine, une quinzaine d'années, qui va coûter quand même 15 M€ à la Ville, mais c'est nécessaire, c'est le développement de la Ville. Je crois d'ailleurs que dans les années à venir quand on regarde un peu ce qui va se mettre en place entre autres avec l'acte III de la décentralisation, les marges de manœuvre que nous aurons, consisteront à élargir notre assiette en matière d'habitat. Nous allons donc devoir continuer à construire -Michel a raison de le dire- il faut un habitat diversifié qui soit ouvert à tous, il y aura de l'auto-promotion, du primo-accédant, des formes urbaines diversifiées, du collectif, du petit collectif, certainement de l'habitat intermédiaire et que ce quartier-là avec les autres quartiers qu'on va construire sur Besançon avec à l'Ouest Les Tilleroyes, avec Vauban, avec Les Planches Relançons demain sur l'Est, avec les Vaîtes là généreront une offre importante. Nous devons toucher toutes les catégories de la population car j'ai vu des études dernièrement qui sont assez parlantes dans ce domaine. Une part importante de la population a besoin d'un habitat intermédiaire et ne le trouve pas à Besançon et a tendance à partir à 30-40 km où le foncier apparaît comme moins cher. Ce sont des populations qui quittent Besançon et on doit retenir ici dans notre ville, en trouvant dans l'ensemble des quartiers que j'ai cités -il y en a encore d'autres- des formes urbaines qui leur permettent de rester. Donc il n'y a pas de monolithisme à avoir mais au contraire une grande variété des formes urbaines pour répondre à toutes ces demandes.

M. Jean ROSSELOT : Tout ce qui vient d'être dit est très intéressant. Je voudrais simplement faire la remarque suivante : ces équipements, ces infrastructures ne peuvent être réalisés bien entendu que par l'emprise du foncier et la condition du succès de toute opération d'équipement public -et ce n'est pas à des militants socialistes que je vais l'apprendre- tient à la non discrimination, à l'égalité tant dans les avantages procurés que dans les charges imposées. Alors je sais ce que vous allez répondre à ce que je vais dire tout de suite, qu'en matière d'urbanisme il y a des limites en-deçà desquelles, au-delà desquelles, ce ne sont pas les mêmes, ce n'est pas la même chose mais tout de même. Il vient de se vendre un terrain au n° 14 de l'avenue de la Vaîte, un terrain plus un petit immeuble, mais tout va être transformé pour faire un plus grand immeuble, au prix de 247 € le m². Au 16 de l'avenue de la Vaîte comme au 18 de l'avenue de la Vaîte, j'ai envie de faire comme Jacques MARIOT tout à l'heure de la devinette, devinez à quel prix mais vous le savez d'ailleurs, 8 €. 247 € au 14 de l'avenue de la Vaîte, vous m'entendez bien, au 16 : 8 € le m² et au 18 : 8 € le m². Alors je vais vous dire une chose Monsieur le Maire très sincèrement c'est probablement légal, notamment du fait que vous pouvez faire ce que vous voulez, il y en a l'illustration par ailleurs, en matière...

M. LE MAIRE : Ah non, je ne fais pas ce que je veux !

M. Jean ROSSELOT : ...si, j'allais dire c'est la souveraineté, après on sait très bien qu'en matière d'urbanisme un Maire a plus de pouvoir que le Président de la République, c'est la loi. C'est sans doute légal Monsieur le Maire mais je voudrais que vous écoutiez le dernier mot que je vais dire mais ce n'est pas moral. C'est légal mais ce n'est pas moral. Vous devriez, vous qui avez le sens de la lutte contre les inégalités...

M. LE MAIRE : Merci.

M. Jean ROSSELOT : ...vous approprier cette question et faire -vous êtes aux manettes- quelque chose, il y a certainement comme disaient les émissions autrefois, il y a quelque chose à faire pour réparer tant soit peu une telle immoralité.

M. LE MAIRE : J'entends ce que vous dites. Simplement je ne fais pas ce que je veux. Je respecte les règles et les règlements et vous savez très bien que depuis 60 ans ces terrains étaient dans des zones inconstructibles et que si nous n'avions pas pris cette décision de construire Monsieur ROSSELOT, de les transformer, ces terrains étaient encore gelés pendant 20 ans, 30 ans, 40, 50 ans peut-être même un siècle. Alors j'entends ce que vous dites mais je ne peux rien faire. D'ailleurs je tiens à rappeler quand même que désormais les choses là-bas ne se passent pas si mal que ça puisque pour l'instant, à ma connaissance, on n'a pas procédé à des expropriations. Bien sûr quand on a un terrain on veut toujours le vendre le plus cher possible. Je viens de vous dire et vous êtes attentif j'imagine qu'on va investir 15 M€ sur ce projet, donc il y a bien un moment où on doit tracer un périmètre parce que si on va du 14 au 16 et du 16 au 18 après on transforme l'ensemble du périmètre et nous, nous ne savons pas faire cela.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, en conséquence de ce qu'a dit Jean ROSSELOT par rapport à cette injustice qu'on ressent, on continuera à voter contre le projet même si ...

M. LE MAIRE : Même si vous le trouvez bien.

M. Pascal BONNET : ... même s'il y a dans le projet des choses qui sont moins inquiétantes que ce qui avait été envisagé au départ. Ceci dit il y a cette injustice qui reste déterminante. Vous évoquez la question du besoin de logements à Besançon et du besoin de garder une population à Besançon et je crois que ça justifie encore plus un débat plus global qu'on a demandé déjà à plusieurs reprises sur l'urbanisme à Besançon et aussi sur des réserves foncières nécessaires à la ville.

M. LE MAIRE : Je ne suis pas opposé à cela.

M. Pascal BONNET : Après sur le projet en lui-même, j'ai le souvenir que dans une présentation qu'avait fait l'architecte, il y avait un lieu qui était susceptible de pouvoir bénéficier d'un équipement d'envergure agglomération, pour l'instant apparemment il n'y a plus de volonté...

M. LE MAIRE : Ah si, une étude va être lancée au niveau de l'agglomération, quand le syndicat mixte va être constitué autour de la gare d'Auxon, c'est un équipement structurant.

M. Pascal BONNET : Un équipement d'agglomération sur le quartier des Vaïtes ?

M. LE MAIRE : Non un équipement structurant...

M. Pascal BONNET : L'architecte avait dit qu'il y avait la possibilité de le faire là...

M. LE MAIRE : Oui il y a toujours la possibilité mais aujourd'hui, ce qui est dit c'est qu'il y aurait des équipements qui vous ont été cités par Michel LOYAT, la crèche, l'école, une salle polyvalente. Demain il n'est pas impossible de penser qu'il pourra y avoir peut-être d'autres choses, peut-être un gymnase pourquoi pas, on ne sait pas, mais Michel l'a très bien dit, il faut aussi utiliser toutes les potentialités du quartier. Certains ont même parlé aussi, comme le site est agréable, de voir s'il n'y a pas une possibilité d'accueil de maison pour les personnes âgées, d'autres choses vont voir le jour. Pour l'instant ces

terrains-là sont réservés pour des équipements publics. Ensuite il y a des équipements qui peuvent être privés, même s'ils ont un caractère public comme une maison de retraite, c'est le cas par exemple des Hospices Protestants. Pour l'instant nous en sommes là. Je ne me souviens pas qu'on avait dit qu'il y aurait peut-être une possibilité, dans le dossier DUP peut-être.

M. Pascal BONNET : C'était des propos de l'architecte, simplement la question était pour moi de savoir si on privilégie pour l'instant des équipements répondant aux besoins du quartier.

M. LE MAIRE : Je vais passer la parole à Michel LOYAT, mais dans ce projet-là je vous le dis, il faut être clair qu'entre aujourd'hui et la fin du projet, 15 ans vont s'écouler. La dernière maison sera construite là-bas, le dernier immeuble certainement pas avant une quinzaine d'années. Je crois que dans les quartiers comme pour les zones commerciales il faut aussi réfléchir, il est possible que les choses changent, donc tout est ouvert.

M. Michel LOYAT : Concernant l'équipement d'agglomération d'intérêt communautaire, dans le dossier de déclaration d'utilité publique il était effectivement indiqué comme piste ce type d'équipement sans avoir aucune idée d'ailleurs mais c'était pour indiquer qu'il fallait prévoir du foncier pour un équipement qui pouvait être d'intérêt d'agglomération et en terme de localisation cela correspond à peu près à la localisation du futur groupe scolaire. Donc de ce point de vue on est bien je dirais dans la logique du dossier DUP puisque dans cette bande verte on avait prévu du foncier pour un équipement public mais au stade du dossier de réalisation on ne peut plus en rester à des pistes, il faut faire des choix donc là nous avons choisi ces trois équipements sur lesquels on s'engage. Ultérieurement il peut y avoir d'autres équipements ...

M. LE MAIRE : On peut modifier les choses.

M. Michel LOYAT : ... mais en tout cas aujourd'hui on s'engage sur ces trois équipements.

M. Christophe LIME : Monsieur ROSSELOT, l'intervention publique à l'intérieur d'une zone d'habitats est extrêmement importante. Elle permet de donner de la lisibilité, elle permet de voir un petit peu comment on va construire la ville. Je pense que c'est extrêmement important de donner la possibilité à tous de pouvoir habiter à l'intérieur de la ville. Je veux simplement reprendre votre chiffre, 247 € du m², qui aujourd'hui dans cette salle est capable de pouvoir payer une telle somme ? Qui ? Cela signifie que si on suivait votre logique, plus personne dans cette salle ne pourrait habiter dans la Ville de Besançon et c'est pour ça qu'il y a eu une intervention publique parce qu'il faut que quelqu'un paie. Dans le débat que vous avez eu tout à l'heure sur la nécessité de faire des économies, faisons des économies, oui, sauf que là l'intervention publique est une participation et Michel LOYAT l'a dit, le Maire l'a redit, c'est pratiquement une participation de la Ville de 15 M€ dans cette opération.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas rien.

M. Christophe LIME : Si vous augmentez les prix des m² au niveau des terrains qu'on va acheter, il y a deux possibilités : soit c'est la Ville qui paie et à partir de là vous n'êtes pas d'accord puisque vous considérez que les budgets de fonctionnement doivent diminuer, soit c'est la population qui doit payer et cela signifie que vous excluez une grande partie de la population d'avoir la possibilité de résider sur Besançon. C'est pour cela que nous soutenons d'une façon forte l'intervention publique dans les zones d'habitats pour permettre à tous de pouvoir y résider.

M. LE MAIRE : Vous savez très bien que la difficulté majeure pour construire sur Besançon de l'habitat public par exemple c'est le prix du foncier. On doit maîtriser cela. Alors il y a possibilité dans d'autres zones, il y en a certainement où l'aménagement peut être laissé à des aménageurs qui en feront leur affaire mais le souhait que nous avons les uns les autres c'est de faire en sorte qu'il y ait une grande mixité de la population là-bas, du logement public, du logement en location, du logement en accession, toutes les formes urbaines. C'est ce que nous voulons dans cette zone-là et je suis d'accord avec ce que dit Christophe LIME mais cela ne vous étonnera pas.

M. Jean ROSSELOT : J'ai envie de vous dire Monsieur le Maire ainsi qu'à Christophe LIME, ne répondez pas à côté de la question. Quand vous dites -qui dans cette salle peut acheter- ? Mais attendez sauf erreur de ma part personne ici d'entre nous n'exerce la profession de promoteur immobilier. Je dis qu'un promoteur immobilier...

M. LE MAIRE : Il y en a un de promoteur immobilier mais il est parti.

M. Jean ROSSELOT : Ah bon ! Je dis que simplement c'est un constat. Un promoteur vient d'acheter à ce prix-là mon cher Christophe.

M. LE MAIRE : Cela va se répercuter quand même dans le prix des logements.

M. Jean ROSSELOT : Je comprends bien mais je trouve même que, bien sûr tout ce que vous avez dit on peut y souscrire, le rôle un peu colbertiste de la Ville qui doit structurer Vauban, etc. Ce n'est pas une insulte que de dire que la Ville doit prendre des initiatives. Je dis que ce n'est pas moral parce que la Ville est aussi promoteur. Il y a un promoteur qui achète 247 € le m² au 14 et il y a la Ville qui est une sorte de promoteur qui achète 8 €. Comment pouvez-vous, en votre âme et conscience, vous qui êtes si sensible sur les questions de discrimination et d'inégalité, tolérer cette immoralité-là ?

M. LE MAIRE : Pas de grands mots, je vous en prie.

M. Jean ROSSELOT : Il faut que je vous apprenne ce qu'est l'égalité de tous.

M. LE MAIRE : Vous savez très bien que dans toutes les villes de France, ça c'est comme pour le tram, Monsieur ROSSELOT, de gauche comme de droite les collectivités doivent acheter du terrain et elles l'achètent à ces prix-là. Ces prix-là ont été fixés par les Domaines. J'ai même proposé qu'on le paie plus cher que ce que les Domaines disaient, 1 € de plus, les Domaines avaient donné 7 € et nous avons donné 8 € et ce prix a été validé par le juge des expropriations. Arrêtez de vouloir nous faire croire que nous sommes des gens injustes presque immoraux. Je suis sûr qu'à Avignon les choses se passent de la même façon, elles se passaient et se passent à Paris de la même façon parce que, comme vous l'a dit Christophe, lorsqu'il y a l'intervention publique, il faut quand même bien que quelqu'un paie. Puis il est aussi normal qu'on fasse peser ces charges-là sur les acheteurs et que la Ville y mette de l'argent parce que faute de quoi qui paierait les équipements qui sont nécessaires ? Auparavant il y avait des cabanes avec des jardins, c'était très bien. Maintenant on va en faire un nouveau quartier, c'est comme ça. Je reconnais que nos propos sont de bonne guerre, je ne vous en veux même pas de le dire, mais je ne suis même pas sûr que vous croyez au fond à ce que vous dites.

Mme Martine JEANNIN : Bien que j'approuve dans sa globalité le projet des Vaïtes en tant que futur éco-quartier, je me suis cependant abstenue en Commission Urbanisme au départ pour deux points qui me posaient problème, à savoir on vient d'en parler le prix d'achat des terrains à 8 € le m² et les expropriations supposées ou à venir, pour l'instant il n'y en a pas encore mais je pose quand même la question : qui aura les moyens d'habiter ce nouveau quartier si beau si neuf avec des services publics grande dimension ? Je rajoute pour Mme SCHOELLER qu'on constate une véritable paupérisation des propriétaires dans les quartiers qui doivent tout payer sans aides. C'est un point aussi à ne pas négliger. Vous attendez 22 M€ de recettes, donc forcément il va y avoir une partie impôts propriétaire, etc. faire une différence avec le logement social et les propriétaires donc il faudra bien retrouver ces recettes. D'autre part n'y aura-t-il pas une réelle différence de traitement avec les autres quartiers qui, non seulement et comme le disait M. ROSSELOT n'auront pas le tramway puisque le tramway va passer aux Vaïtes, mais qui resteront avec leurs anciens équipements. Certains quartiers comme celui de Montrapon n'auront pas le tramway, mais avec un boulevard qui traverse le quartier et d'autres nuisances à venir. Je ne vais pas les décrire parce que je vais encore soulever une véritable colère de tout le monde. On va vers une inégalité de traitement entre les quartiers, l'extraordinaire, le beau, le neuf sera aux Vaïtes et aux autres quartiers que restera-t-il ? Je vous demande de faire aussi un effort sur les autres quartiers.

M. LE MAIRE : Madame vous n'avez pas bien écouté ce que je disais puisque j'ai dit que dans ce quartier il y aurait une grande mixité sociale. Il y aurait de l'habitat public et de l'habitat privé, il y aurait pour les primo-accédants et de l'auto-promotion. Et pour le quartier de Montrapon cher à tout le monde, à vous mais aussi à tout le monde, vous savez très bien et j'ai déjà eu l'occasion de le dire que nous aurions à l'horizon 2015 un transport en commun en site propre qui ira de la gare jusqu'au quartier de Montrapon et même jusque sur Temis. Il me semble avoir dit à plusieurs reprises que c'était dans nos plans et que nous commençons à y réfléchir.

M. Michel LOYAT : Concernant l'opposition entre légalité et moralité, là quand même vous faites fort. Personnellement je ne trouve pas particulièrement morale la spéculation foncière, je ne trouve pas particulièrement moral le fait que des propriétaires privés bénéficient et je dirais presque exclusivement d'investissements publics. Alors posons les choses différemment. Politiquement, comment vous situez-vous ? Comment vous situez-vous par rapport aux ZAC si je ne m'abuse qui ont été instituées sous le Général de GAULLE ? Politiquement comment vous situez-vous par rapport à l'intervention publique en matière de logement, en matière d'aménagement ? Politiquement considérez-vous que seuls les mécanismes du marché doivent jouer, considérez-vous que c'est cela qui réduit les inégalités ? C'est complètement le sujet Monsieur ROSSELOT. Je comprends tout à fait que des propriétaires s'offusquent par rapport au prix proposé. J'admets plus difficilement que des élus qui doivent réfléchir avec un peu de recul à ces questions, doivent réfléchir politiquement, ce n'est pas opposé à la morale. Pour ma part je pense que les décisions que nous prenons et notamment cette décision de faire ce quartier avec la qualité que nous associons à ce quartier, c'est légal bien entendu, c'est moral et c'est un choix politique mûrement réfléchi. C'est le premier point.

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT vous êtes intervenu deux fois donc je ne vous repasse pas la parole. C'est un peu ce qui fait la différence entre la droite et la gauche. Nous, nous voulons effectivement faire en sorte -si vous êtes intervenu deux fois, par contre M. GIRERD n'est pas intervenu deux fois-.

M. Jean-Marie GIRERD : Vous dites c'est la différence qu'il y a entre la droite et la gauche. Je voudrais quand même vous rappeler que les inégalités ont baissé entre 1970 et 1980 alors qu'elles ont ré-augmenté sous les gouvernements de gauche. Donc je crois que sur le sujet ...

M. LE MAIRE : On en reparlera. Monsieur GIRERD vous ne m'avez pas habitué à ce type de débat. Ne comparez pas les années 70 - 80 qu'on a appelées les Trente Glorieuses avec les années qui ont suivi. Le débat est terminé, M. LOYAT a conclu. Je mets ce rapport-là au vote. Vous vous êtes largement exprimés sur ce rapport, quels sont ceux qui sont contre ce rapport ? 5. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 4».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (2 abstentions de la Commission n° 3), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (5 contre, 4 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 22 janvier 2013.