

24 - Ouverture à l'urbanisation du sous-secteur des Montarmots - Création du budget annexe de l'opération communale des Montarmots - Lancement des études et travaux

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : Par délibération en date du 2 novembre 2015, le Conseil Municipal a :

- approuvé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU-H dite des «Planches-Relançons», conformément à l'article L. 153-38 (ex. L. 123-13-1) du Code de l'Urbanisme, et l'engagement opérationnel d'un premier sous-secteur situé à l'intersection du Chemin des Montarmots et du Chemin de la Selle ;

- pris acte que ce sous-secteur des Montarmots est intégré dans la procédure de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur la base du schéma retenu en matière d'orientations d'aménagement et de programmation (opération regroupant une variété de formes d'habitat : individuel, individuel dense et habitat de type intermédiaire).

Le projet d'aménagement relatif au sous-secteur des Montarmots s'étend sur les parcelles cadastrées section PY n° 101, section PZ n° 161, 8 (partielle) et 162 (partielle), pour une surface globale d'environ 18 400 m².

Sur la base du schéma d'aménagement projeté à ce jour incluant une doline existante (environ 7 150 m²) :

- 1 650 m² seront réservés à l'aménagement de la voie de desserte et des espaces publics (cheminements modes doux) ;

- 9 600 m² pourront être commercialisés, selon un découpage prévisionnel identifiant 7 à 8 lots, et un potentiel global de 45 à 50 logements.

La maîtrise foncière étant effective, il conviendra, sur la base du schéma d'aménagement retenu et des différents opérateurs qui restent à désigner, d'organiser un lotissement d'habitat et de viabiliser les terrains considérés.

1 - Opérations concernant le Budget Principal

Les terrains à aménager sont inscrits à l'inventaire comptable de la commune sous le n° BAT-P06304. L'affectation de ces terrains à l'opération de lotissement s'analyse comme une cession du budget principal au budget annexe, pour un montant égal à la valeur vénale des terrains qui se chiffre à 36 800 €.

La recette et la dépense seront respectivement prises en charge, pour le budget principal, sur la ligne 77.824.775.00501.30100, et pour le budget annexe, sur la ligne 011.605.30100.

2 - Opérations concernant le budget annexe «Lotissement des Montarmots»

A ce jour, le bilan prévisionnel HT de l'opération est défini et équilibré comme suit (date de valeur : février 2016, actualisable) :

En dépenses :

- Terrains/Acquisitions foncières, y.c. frais connexes (notaires, portage...)	36 800 €
- Frais d'études :	
•Géomètre (arpentage, bornage, compléments de levé topographique)	10 000 €
•Etudes géotechniques	12 000 €
•Etudes concessionnaires+honoraires BET spécialisé «réseaux secs»	18 000 €
•Frais/Commercialisation (publicité, panneau...)	6 000 €
- Travaux VRD (viabilités internes et espaces publics aménagés)	590 000 €
- Aléas - Imprévus	27 200 €
TOTAL HT	700 000 €

En recettes :

- Cessions / Vente de charges foncières (7 à 8 lots potentiels)	700 000 €
TOTAL HT	700 000 €

Nota : en matière de recettes, ne sont pas prises en compte, à ce stade, d'éventuelles subventions à venir en provenance des partenaires.

Sur la base de l'ilotage envisagé, l'ensemble des surfaces cessibles viabilisées représente 9 600 m² de terrain.

Les prix de cession seront fonction de la nature et de la programmation des projets d'habitat (promotion privée, bailleurs sociaux, habitat participatif...).

Selon la destination des lots (densité des formes urbaines et typologies de logements), ils pourront être appliqués soit en m² de surface de plancher, soit en m² de terrain.

En application des dispositions de l'instruction budgétaire et comptable M14, il convient de mettre en place un budget annexe pour assurer le montage et la gestion budgétaire et financière de l'opération. Cette activité étant soumise de plein droit à la TVA, les crédits budgétaires correspondent aux besoins exprimés pour leur montant hors TVA. Les recettes et les dépenses du budget annexe sont proposées lors du vote du budget primitif de l'exercice 2016.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver l'aménagement du sous-secteur des Montarmots sous forme d'un lotissement communal, le bilan financier qui en découle (date de valeur février 2016, actualisable), ainsi que la création du budget annexe y afférent ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tout acte à intervenir et toute pièce nécessaire à l'exécution et au suivi de cette opération communale et notamment les marchés et factures, le ou les ordre(s) de service, la ou les décision(s) de poursuivre, le ou les avenant(s) éventuel(s) permettant l'exécution complète des prestations ou travaux supplémentaires ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à solliciter des subventions auprès des partenaires, la Ville de Besançon s'engageant à prendre en charge les financements non acquis, et à signer les éventuelles conventions à venir.

«Mme Françoise PRESSE : Monsieur le Maire, vous savez que l'on regarde toujours de façon critique ce genre de projet qui favorise l'étalement urbain et qui, même, concurrence nos propres projets comme Vauban et les Vaîtes, même si on a bien en tête l'objectif de 500 logements par an pour maintenir un niveau de population constant, voire l'objectif du PLH de 730 logements par an pour un développement de la population. Nous sommes aussi attentifs à ce que des études soient menées pour que ce quartier garde toujours une desserte de transport en commun de qualité, des réseaux optimum pour les différents flux, l'eau, l'assainissement, gaz, électricité, fibre, et nous ne souhaitons pas que ce type d'aménagement sature les équipements. Nous rappelons aussi que ce projet impacte un milieu particulièrement riche au niveau de la biodiversité à la lisière de la forêt de Chailluz et, comme tu l'as rappelé tout à l'heure dans ton introduction, nous sommes sensibles à la notion d'écotone. Je me suis laissé dire en regardant à nouveau le PLU et le PADD que, dans nos documents préparatoires du PADD, nous avons été un peu faibles sur les études environnementales, considérant justement ces zones en lisière de différents milieux. Je pense que, quand on aura l'occasion lors d'un remaniement, d'une extension du PLU ou quelque chose comme cela, j'espère que l'on pourra à nouveau faire une étude un peu plus poussée sur ces problématiques qui, il y a une dizaine d'années, n'étaient pas quand même au fait de nos ambitions comme cela l'est maintenant avec quelques sujets comme l'Agence Régionale de la Biodiversité. Tous ces milieux-là mériteraient d'être à nouveau étudiés. Pour toutes ces raisons, nous nous abstenons.

M. LE MAIRE : Peut-être, mais je ne comprends pas du tout cette explication. Aujourd'hui, que devons-nous faire ? Il faut donner une attractivité à la Ville centre, il faut reconstruire la Ville sur la Ville, ce que nous faisons, et il faut aussi faire en sorte que tout le monde y trouve son compte. L'étude le montrera d'ailleurs certainement prochainement, il y a une partie importante de la population de primo-accédants ou de familles jeunes qui partent très loin parce qu'elles ne trouvent pas l'habitat de leurs vœux ici. C'est quoi ? C'est le petit habitat collectif, la maison en bande, le carré de l'habitat, ces choses où les personnes veulent habiter en ville mais avec, je vais dire, un air de terrain autour de leur maison. Et le fait que, pendant des années, on n'ait pas fait cela, on a fait fuir de la première à la troisième couronne. La qualité de l'environnement et la qualité de la vie passent aussi par le fait que les gens habitent là où ils travaillent, ils ne vont pas habiter à 30 km, faire 30 km le matin, 30 km le soir, parce que cela c'est aussi très gênant et cela pose d'autres problèmes. Il faut donc qu'il y ait un équilibre dans tout cela. Nous sommes très attentifs à ce qu'il se passera là-bas. D'abord, c'est une zone où il y a des dolines, mais je crois que l'on veut faire aussi là-bas un laboratoire avec des produits innovants qui soient adaptés aussi aux primo-accédants, parce que l'on a besoin de cela, on va sortir du T3 salle de bain-cuisine -c'est le produit classique des investisseurs- pour faire une maison pour les familles. On a besoin aussi de familles sur Besançon. Je rappelle que les seules marges de progression des recettes de la fiscalité à Besançon, c'est aussi le logement parce qu'il n'y a plus de taxe professionnelle et autres impôts qui viennent conforter notre budget. On a besoin de construire, vous le verrez la semaine prochaine, de façon intelligente. Il ne s'agit donc pas de mettre des maisons partout, mais je crois que, sur Besançon, on a quand même la capacité à faire des petits ensembles immobiliers avec un urbanisme très varié, avec une pièce de plus, un jardin-terrace, un toit végétalisé, une pièce extérieure supplémentaire et on va offrir un potentiel de 40 - 50 logements. C'est ce que demandent les gens, parce que quand les gens vous le demandent et que

vous ne l'avez pas, ils vont habiter ailleurs. Est-ce que c'est un gros progrès en matière de développement durable que les gens avec 2 voitures partent, fassent 80 km par jour ? Je ne le pense pas, ainsi qu'en terme de qualité de vie. Et on doit aussi maintenir de la population sur Besançon. C'est passé comme cela un peu rapidement tout à l'heure mais je le redis, parce que cela avait été, pour être franc, une surprise pour nous : on nous dit qu'à Besançon, alors que l'on pensait, depuis des années, qu'on perdait de la population, cela fait trois ans qu'on gagne 500 habitants par an. Ce n'est pas rien de gagner 500 habitants par an ! Mais c'est aussi important pour la Ville, on ne va donc pas faire n'importe quoi, on va faire des choses intéressantes, très respectueuses de l'environnement mais il faut quand même, excusez-moi, que l'on puisse loger les gens et que l'on puisse permettre à des gens d'avoir un peu de terrain autour chez eux. Toi, par exemple, tu es comme moi, tu en as un petit peu et tu n'as pas forcément envie d'aller habiter dans un appartement où il n'y a pas de terrain autour de chez toi. Il faut que la chance que nous avons eue de pouvoir le faire, on puisse la proposer aussi à d'autres. Mais cela ne veut pas dire que l'on ne va pas être attentif à ce que l'on va faire là-bas.

Mme Françoise PRESSE : Oui, je pense que l'habitat, tel que tu le décris, peut faire partie intégrante des projets des Vaïtes en particulier...

M. LE MAIRE : Entre autres oui.

Mme Françoise PRESSE : ...je pense donc qu'au niveau du calendrier, et en attendant de voir ce que l'on peut faire à plus grande échelle, il est intéressant de favoriser les Vaïtes et Vauban.

M. Nicolas BODIN : Nous ne sommes pas en lisière de la forêt de Chailluz sur cette phase-là, c'est une petite phase d'à peu près 50 logements. L'objectif est d'avoir des premières maisons qui sortent à la fin de l'année 2018, la deuxième phase ensuite est aussi une petite phase en terme de logement, c'est à peu près 50. Où effectivement il peut y avoir un débat, c'est sur la phase 3 qui, elle, effectivement se rapproche de la forêt de Chailluz mais on n'en est pas là...

M. LE MAIRE : On reste à 200 m quand même !

M. Nicolas BODIN : ...il ne faut donc pas avoir peur.

M. LE MAIRE : Il faut toujours trouver un équilibre entre la biodiversité et les gens qui vivent. On est fier d'être pilote en matière de biodiversité mais quand les gens me disent «Monsieur le Maire je ne trouve pas de terrain, je suis obligé d'aller habiter à 30, 40 bornes», je me dis quand même, moi qui habite ici, est-ce que je ne me dois pas de permettre à ces gens-là de trouver des solutions, de vivre ici aussi parce qu'il faut aussi que l'on permette aux autres de faire ce que l'on fait soi-même ? C'est trop facile de dire «on ne veut pas cela» alors que soi, on ne le fait pas. Il faut donner aussi l'exemple, me semble-t-il.

Quels sont ceux qui sont contre ? Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 9».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (9 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Rapport adopté à l'unanimité
Pour : 45
Contre : 0
Abstentions : 9

Récépissé préfectoral du 11 avril 2016.