



Association Les VAÎTES
16 avenue de la Vaîte
25000 BESANCON

Mairie de Besançon
à l'attention de M Pierre Marie BADOT
Commissaire Enquêteur
Direction Urbanisme
2, rue Mégevand
25034 BESANCON Cedex

Besançon, le lundi 22 novembre 2010.

Objet : Observations concernant l'enquête publique concernant le projet des Vaïtes.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Deux représentants de notre association vous ont rencontré afin de faire connaissance et vous exposer succinctement notre point de vue vis-à-vis du projet d'urbanisation des Vaïtes.

Nous vous adressons ce courrier plus complet reprenant nos observations ainsi que celles que nous portons au nom des 300 membres de l'association les Vaïtes.

Précisons tout d'abord que nous ne sommes pas opposés à l'urbanisation du quartier des Vaïtes, nous avons manifesté nos arguments contre le projet initial de la Mairie et encore vis-à-vis de certains points du projet actuel, qui fait l'objet de la présente enquête publique.

La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) qui a institué le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur trois principes :

- la solidarité
- le développement durable et la qualité de la vie
- la démocratie et la décentralisation. Ce dernier principe trouve notamment son expression dans l'enquête publique.

C'est à ce titre que nous souhaitons vous faire part des points suivants concernant le projet d'urbanisation du quartier des Vaïtes.

I. Remarques générales concernant le projet d'urbanisation :

1. Trop de constructions par rapport à l'évolution de la population !

☞ Sur la Ville de Besançon, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la production de 800 à 1000 logements par an. Et le projet d'urbanisation des Vaïtes, avec 1800 logements prévus, s'inscrit dans cette logique. Nous souhaitons remettre en cause l'étude démographique figurant dans l'étude d'impact du projet des Vaïtes aux paragraphes 1.1.3.2 et 1.1.3.3, trop sommaires et ne démontrant rien, par les précisions suivantes.

Il est évident qu'il est nécessaire au développement de la Ville de construire de nouveaux logements ; toutefois un rythme de constructions plus rapide que les besoins engendrera des effets pervers et risque de casser le marché de l'immobilier sur Besançon.

Précisément, nous pensons que plusieurs indicateurs nous alertent sur les **risques de construire autant de logements.**

A. Le développement de la population à Besançon ne justifie pas de construire autant de logements.

Entre les recensements de 1975 et celui de 1999, la population de Besançon est passée de 120 315 à 117 733 habitants et le recensement partiel de 2004 nous donne l'indication d'une baisse de la population à 114 900 habitants (source INSEE), en 2007 la population aurait simplement retrouvé son niveau de 1999.

	1975	1982	1990	1999	01/07/2004	2007
Nbre d'habitants à Besançon	120 315	113 283	113 828	117 733	114 900	117 836

Cette évolution est logique car dans le même temps la population active a baissé. Les bisontins ne trouvant pas d'emploi sur place ont compris la nécessité d'aller en chercher ailleurs.

☞ Cet élément est un indicateur à court et moyen terme d'une évolution négative ou en tout état de cause du fait qu'il **n'y a aucune raison que la population bisontine progresse fortement** en raison **du manque d'attractivité de la Ville** sur le plan économique.

B. Dans le même temps le nombre de logements est passé de 43 342 à 62 771.

	1975	1982	1990	1999	01/07/2004
Nbre de logements	43 342	47 810	52 939	61491	62771
Nbre d'habitants par logmt	2,8	2,5	2,3	<i>Tassement de la baisse</i> 2,1	<i>Estimation</i> 2
Nbre logmt vacants	1 612	2 567	3 098	5 236	<i>Estimation</i> 5000 à 5500

L'explication en est la diminution de la taille des foyers. Ainsi on est passé de 2,8 à 2 occupants par logement. Fort de cette évolution, la Mairie justifie le besoin d'augmentation du nombre de logements par une projection de cette évolution. Cette analyse nous fait penser aux projections pessimistes que faisaient il y a 20 ans, les statisticiens de l'Insee à propos du taux de fécondité en France. Ils le voyaient baisser alors qu'il s'est établi durablement à... 1.9 enfant par femme.

Dans l'évolution du nombre d'occupants par logement, il faut avoir conscience que l'évolution à la baisse sera forcément limitée. Si l'allongement de l'espérance de vie a produit ses effets par le passé ; il y a une limite à cet allongement et surtout au maintien dans leur logement de personnes au delà d'un certain âge.

Il en est de même en ce qui concerne les divorces et le nombre de familles monoparentales. La loi qui a apporté une grande novation en matière de divorce date du 11 juil. 1975. En 30 ans, cette loi a pu produire ces effets, mais l'évolution des divorces a forcément atteint aujourd'hui un « rythme de croisière » et il n'est pas raisonnable de justifier la nécessité de construire demain par l'augmentation des divorces.

Enfin, le coût du logement conduit aujourd'hui les habitants à avoir tendance à se regrouper (cf. le phénomène de la colocation) ; ce qui freinera la diminution du nombre d'occupants par logement.

La réalité rejoint d'ailleurs ces explications : on observe en effet une forte baisse du développement des foyers composés par 1 ou 2 personnes dès 1999. Désormais les foyers de 1 à 2 personnes ne progressent plus. La diminution du nombre d'occupants par foyer n'est plus due au vieillissement de la population ou à l'éclatement de la famille. Elle est due aux importants départs de Besançon des familles de 2 à 3 personnes et à la forte diminution du nombre de familles de + de 6 personnes. (Ces éléments sont d'ailleurs développés dans le tableau de la page 55 du diagnostic du PLU reproduit ci-dessous).

On observe d'ailleurs un **tassement de l'évolution à la baisse du nombre d'occupants par logement.**

☞ **Il est donc inexact de prétendre qu'il y a besoin de construire un grand nombre de logements. Ce qui était vrai auparavant, ne l'est plus à partir de 1999.**

Ménages de ...	Evolution en %	1975	1982	1990	1999
1-2 personnes	Besançon	0.4	0.41	0.36	0.07
	CAGB	0.58	0.49	0.36	-0.26
2-3 personnes	Besançon	0.89	0.7	0.53	-0.7
	CAGB	0.88	0.77	0.58	-0.34
4-5 personnes	Besançon	0.63	0.64	0.58	-0.28
	CAGB	0.98	0.68	0.44	-0.89
+ 6 personnes	Besançon	1.13	0.95	0.71	-1.98
	CAGB	0.99	0.97	0.85	-1.9

Source tableau extrait du diagnostic du PLU – Mairie de Besançon (page 55)

☞ Faire le pari de la poursuite de la courbe de la baisse du nombre d'occupants par logements est un pari. On ne construit pas l'urbanisme d'une ville en regardant le passé, ni sur un pari biaisé...

C. Est-il vraiment sérieux de dénoncer l'étalement urbain à Besançon ?

La Mairie annonce pour justifier le projet des Vaïtes la nécessité de lutter contre l'expansion de la ville dévoreuse d'espace.

Elle a dénoncé dans le PLU l'étalement urbain lié aux constructions de pavillons. Elle alerte sur l'importance de densifier l'habitat ?

Elle a tout à fait raison ! Mais pas à Besançon...

Dans les zones urbaines en expansion démographique, le besoin de logements se fait sentir. Ainsi dans la région parisienne, la ville dévore les champs et les forêts.

Mais vous conviendrez, que ce qui est vrai à Paris n'est pas forcément vérité à Chenecey Buillon ou Sancey le Grand...

Allons-nous demander aux agriculteurs de concentrer leurs logements pour économiser l'espace ?

La ville de Besançon n'est pas un village rural assurément. Ce n'est pas non plus un centre urbain en expansion démographique. (cf. tableau ci-dessus montrant la diminution de la population depuis 32 ans).

La ville dévoreuse d'espace et de forêt est une chimère* à Besançon.

Alors si au lieu de faire siens sans discernement, des concepts parisiens, on gardait les pieds sur terre ?

Si on se demandait à quoi aspirent les bisontins ?

Si on essayait de corriger les excès du passé ?

L'aspiration à devenir propriétaire de son logement est fondamentale. Or précisément Besançon compte **une proportion importante de locataires par rapport aux propriétaires.**

Le tableau suivant issu du recensement INSEE de 1999, montre une situation déséquilibrée à Besançon par rapport aux villes alentours).

(Insee 1999)	Besançon	Dole	Dijon	Lons	France
Propriétaires	31,30 %	41,40 %	40,90 %	34,50 %	55,30 %
Locataires	64,80 %	54,10 %	54,40 %	61,40 %	39,80 %

L'aspiration à habiter une maison individuelle avec un petit jardin est également très forte. Précisément Besançon compte une proportion importante de personnes habitant un immeuble collectif plutôt qu'un logement individuel.

(Insee 1999)	Besançon	Dole	Dijon	Lons	France
Maisons individuelles	14,90 %	40,70 %	18,20 %	22,60 %	56,80 %
Appartements	81,70%	55,60 %	79,30 %	73,90 %	40,40 %

**Chimère : son nom se rattache à une racine désignant le froid, l'hiver (du grec "Kheimmôn" et du latin "hiems"). La Chimère est la fille de Typhon et d'Echidna, et a le corps d'une chèvre, l'arrière d'un serpent et la tête d'un lion. C'est un monstre hybride imaginaire.*

Ces éléments nous inspirent des conclusions radicalement différentes de ce que le projet d'urbanisation du quartier des Vaïtes prévoit ? (densifier les logements et construire des logements sociaux à Besançon sans favoriser leur répartition sur l'ensemble de l'agglomération comme le suggère la propre agence d'urbanisme du Grand Besançon). http://www.audab.org/iso_album/18_hlm.pdf

Alors le rôle d'un Maire, homme politique responsable, n'est-il pas de **corriger ces excès** d'autant plus si cela va dans le sens des aspirations de la population ?

D'ailleurs dans le diagnostic du PLU (p 65) on apprend « qu'entre 2000 et 2004, il s'est édifié 542 logements individuels ce qui représente 108 constructions à l'année. Ce bilan est loin de satisfaire les préconisations du schéma directeur de 240 logements par an. Ainsi Besançon ne réalise que 45% des objectifs fixés en termes d'habitat individuel. »

☞ *C'est tout de même très fort de faire le constat de ses insuffisances dans un diagnostic qui fait partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme et de persister dans ses insuffisances en appuyant sur la pédale d'accélérateur de l'urbanisation dense lorsqu'on entend construire un quartier nouveau !*

Et si on empêchait la ville tentaculaire de dévorer les espaces verts à proximité des lieux d'habitations, si on évitait de construire des logements denses dans cette zone verte des Vaïtes par exemple ?

Si on construisait des maisons de ville ou des maisons en bandes (habitats collectifs de R+1) avec de petits jardins en préservant l'existant ?

Assurément les décideurs politiques qui feraient ce choix œuvreraient pour la qualité de la vie !

D. L'aspiration à habiter une maison individuelle plutôt qu'un logement collectif pousse les couples aisés en dehors de Besançon

Page 67 du diagnostic du PLU, on apprend « qu'en périphérie, le parc des communes est dit « valorisé ». La majorité des propriétaires appartient à des catégories socioprofessionnelles supérieures : cadres, artisans, commerçants ou professions intermédiaires. Les couples avec enfants y sont surreprésentés et les personnes isolées relativement absentes. »

☞ Ce sont donc bien des personnes qui ont les moyens financiers de choisir leur mode de logement qui s'installent à l'extérieur de Besançon. Précisément ils recherchent un mode d'habitat dont le développement est défaillant sur Besançon.

Nous avons vu ci-dessus que le diagnostic du PLU (p 65) nous indique « qu'entre 2000 et 2004, il s'est édifié 542 logements individuels ce qui représente 108 constructions à l'année. Ce bilan est loin de satisfaire les préconisations du schéma directeur de 240 logements par an. Ainsi Besançon ne réalise que 45% des objectifs fixés en termes d'habitat individuel. »

La Mairie constate dans son diagnostic du PLU (p79-80-81) « qu'il y a eu de fortes migrations d'actifs vers l'extérieur de la communauté d'agglomération. Ces actifs ont continué à travailler et à consommer dans la CAGB, mais **ont choisi de vivre dans une maison individuelle** ».

« Ceci profite aux communes de l'aire urbaine accueillant ainsi plus de ménages souhaitant construire. Les POS de ces communes offrent en effet plus de facilités pour bâtir des maisons individuelles ».

☞ La conclusion de ce paragraphe du diagnostic est d'ailleurs : « Besançon doit s'interroger sur les possibilités de libérer des espaces potentiellement constructibles, d'augmenter et de diversifier une offre pour le logement individuel et collectif pour 2020. **Après pareille conclusion on ne comprend pas pourquoi la Mairie veut encore construire une zone de logements denses aux Vaïtes alors que les habitants fuient Besançon pour construire une maison.**

Pourquoi des constructions denses aux Vaïtes **alors que la Mairie se donne un objectif et définit les moyens de réaliser des logements individuels**, avec des tailles de parcelles réduites, **adaptés aux problématiques d'espace de Besançon ?**

E. Le nombre de logements vacants augmente : quid d'une politique volontariste et efficace d'incitation à la remise en location plutôt que de construire en masse ?

	1975	1982	1990	1999	01/07/2004
Nbre de logements	43 342	47 810	52 939	61491	62771
Nbre logt vacants	1 612	<i>Augmentation</i> 2 567	<i>du % de</i> 3 098	<i>Logts vacants</i> 5 236	<i>Estimation</i> 5000 à 5500

Précisons d'emblée que les chiffres sur lesquels se fonde la Mairie sont une base inférieure à la référence de l'INSEE.

La Mairie considère comme vacant un logement dont le compteur EDF est inactif depuis 6 mois.

L'INSEE qui effectue un recensement in extenso arrive naturellement à des chiffres plus importants : sa base correspond vraisemblablement aux logements constatés vacants lors du recensement et non pas au bout d'un délai de 6 mois.

☞ L'augmentation du nombre de logements vacants démontre que l'essentiel des logements vacants n'est pas constitué par des arrières boutiques ou annexes de restaurants comme la municipalité l'écrit page 76 du diagnostic du PLU. D'ailleurs s'il y avait une telle augmentation du nombre de boutiques ou de restaurants à Besançon, on l'aurait sans doute remarqué...

☞ Page 76 dans le diagnostic du PLU on apprend que « la vacance concerne le plus souvent des logements de petite taille ». Alors précisément puisque la Mairie anticipe (de façon que nous estimons infondée) une forte baisse du nombre d'occupants par logement ; ce sont ces petits logements vacants qu'il faudrait remettre sur le marché, et non pas réaliser des constructions denses comme la Mairie entend le faire aux Vaïtes !

2. Le projet des Vaïtes accroît la concentration de logements sociaux à Besançon plutôt qu'une répartition harmonieuse sur l'agglomération.

Nous vivons dans une communauté d'agglomération, il existe un SCOT (schéma de cohérence territoriale) que le PLU doit respecter.

D'autre part, afin de faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement, l'article 3 de la loi du 13 juillet (2006-872) qui modifie l'article L 302-1 du code de la construction précise :

« A compter de la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date. »

Un programme local de l'habitat a été adopté sur la CAGB en 2006. Mais il oublie de manière très politicienne d'orienter les constructions afin de répartir harmonieusement les logements sociaux à l'échelle de la CAGB.

L'agence d'urbanisme du Grand Besançon conclut d'ailleurs son étude sur les logements sociaux (http://www.audab.org/iso_album/18_hlm.pdf) de la façon suivante : « les logements publics sont inégalement répartis sur les quartiers de Besançon et les communes périphériques. Comment les politiques publiques peuvent-elles favoriser un réajustement du parc social sur l'ensemble du territoire de la CAGB ? »

Pourtant le PLU favorise la construction de logements sociaux à Besançon. Les dispositions générales du règlement imposent aux personnes ou sociétés qui réalisent un programme de plus de 9 logements (ou 800 m² de SHON) de contenir au moins 20% de logements sociaux* (sur le quartier des Vaïtes par exemple). Cette obligation nous semble arbitraire car à notre connaissance elle n'est pas prévue par la loi SRU et Besançon compte déjà 26.5% de logements sociaux (en 2004).

☞ Ce transfert aux personnes privées d'une obligation qui incombe à la collectivité et aux organismes HLM aidés, conduit d'ailleurs à renchérir le prix des logements à Besançon !

Par sa disposition prévoyant que tout programme de plus de 9 logements (ou 800 m² de SHON) devra comprendre 20% de logements sociaux* (sur le quartier des Vaïtes par exemple) ; le projet de PLU conduit à cette aberration.

Imaginez une construction de 10 logements. Pour obtenir son permis de construire, le projet devra être conforme à cette règle du PLU. **Le constructeur devra donc vendre 20% des logements à des organismes HLM.**

Question : A quel prix achèteront les organismes HLM ?

Au prix de vente des logements de standing ou au prix des logements HLM ?

Les organismes HLM ne peuvent pas acheter trop cher leurs logements compte tenu du niveau des loyers qu'ils peuvent obtenir. Mais comme les organismes HLM ont bien conscience de ce que le permis de construire ne sera pas accordé s'ils n'achètent pas 20% des logements ; ce sont eux qui vont définir LEUR PRIX !

Ils vont acheter moins cher leurs logements... Il n'est pas besoin de verser une larme sur le sort des constructeurs. Ceux-ci reporteront sur les autres acheteurs (les voisins) cette différence. **Les logements seront donc encore plus chers !** Déjà que les prix de l'immobilier atteignent des sommets qui rendent délicate l'acquisition pour de plus en plus de familles ; cette mesure n'arrange pas leurs affaires.

☞ Cette disposition du PLU revient à effectuer un transfert sur le secteur privé et sur les particuliers d'une obligation qui incombe à la collectivité. **Cela se traduit par un impôt municipal déguisé en faveur du logement social ! Voilà un effet pervers d'une bonne intention !**

Nous avons évoqué cette situation avec M LOYAT le samedi 4 nov. 2006 lors d'une conversation informelle. Il nous a précisé qu'il est prévu que les constructeurs qui seront dans cette situation et qui contribueront à la construction de logements sociaux bénéficieront d'un prix de terrain minoré à concurrence du pourcentage de logements sociaux qu'ils construiront.

Les organismes HLM bénéficient en effet d'un prix de terrain minoré.

En somme, cette mesure minorera d'autant le prix des terrains qui seront vendus dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ex quartier des Vaïtes). Nous sommes favorables à la mixité sociale, mais **la construction de logements sociaux** qui est déjà aidée par des mesures gouvernementales **ne doit tout de même pas se faire à Besançon sur le dos de leurs voisins** qui achèteront à prix fort les logements ni **sur le dos des propriétaires de terrains** dont le prix sera minoré !

☞ En toute honnêteté intellectuelle, il faut tout de même relever que cette mesure devrait contribuer à la **mixité sociale. Au mélange** plutôt qu'au ghetto ! **Reste à voir comment se passera la cohabitation entre les locataires de logements sociaux et leurs voisins** qui auront indirectement payé une partie du prix de construction des logements sociaux ?

* Le projet de PLU distingue les secteurs S1 et S2 dans lesquels les programmes de plus de 9 logements ou 800 m² de SHON doivent contenir respectivement un minimum de 10% de logements sociaux en S1 et 20% en S2.

Les seuls quartiers qui ne sont pas concernés par ces obligations sont des quartiers où il y a déjà largement assez de logements sociaux (Planoise, une partie de Palente et la Bouloie).

☞ **En revanche nous sommes interrogatifs sur les raisons qui ont justifié que les quartiers de St Ferjeux, la Combe Sarragosse, le point du jour, Chaudanne, Montrapon, une petite partie de Bregille et la Chapelle des buis soient épargnés par cette obligation de logements sociaux...et sur ce qui peut justifier ce traitement de faveur pour ces quartiers ?**

<http://ddata.over-blog.com/xxxxyy/0/14/39/96/projet-plu-non-definitif-mixite-des-logements.pdf>

(L'essentiel de la ville, quartier des Vaïtes inclus, est en bleu sur le plan = secteur S2 : 20% de logements sociaux, en violet le secteur S1 (peu étendu) et en blanc les secteurs épargnés par cette obligation).

3. Concentration urbaine et terrain militaires :

Au nom du principe érigé en dogme : lutter contre l'étalement urbain ! La municipalité conçoit un projet de PLU qui crée toutes les conditions d'une concentration urbaine (cf. quartier des Vaïtes). Il est inutile de rappeler la situation des émeutes urbaines avec la situation d'état d'urgence qui était déclarée en France en nov-déc. 2005. La Ville de Besançon n'a pas été épargnée ; elle a été atteinte dans son sang : une victime innocente et courageuse étant à déplorer.

☞ **La concentration urbaine est un des ferments des violences urbaines.**

Il est urgent de **tirer les leçons des erreurs du passé et de renoncer à des projets concentrant les logements horizontalement** (cf. projet des Vaïtes).

Même certains écologistes évoluent sur ce point. Le botaniste-écologiste, Jean Marie PELT illustre ce point en évoquant des études ayant démontré que « concentrer des rats augmentait leur agressivité ». Il ajoutait qu'il en est de même pour l'homme et qu'il est temps de limiter la taille des villes pour leur garder une taille humaine et un cadre de vie qui n'aille pas à l'encontre de l'agrément de la vie.

Le problème de fond n'est pas de vouloir éviter les erreurs du passé en proscrivant la concentration verticale. **Il faut savoir tirer les leçons du passé et éviter TOUTE concentration qu'elle soit verticale ou horizontale.**

II. Dispositions du projet touchant au quartier des Vaïtes :

1. Il est aberrant d'urbaniser densément le quartier des Vaïtes et de réduire une zone classée verte.

Nous avons vu que la Ville de Besançon ne présentait pas un attrait économique majeur. En fait son principal attrait tient à la qualité de la vie à Besançon, au site proprement dit et au fait que l'environnement a été préservé et présente de nombreuses zones vertes dans les quartiers de Besançon.

Le projet de PLU en général et le projet d'urbaniser densément le quartier des Vaïtes, plus en particulier, va à l'encontre de ce qui fait précisément l'attrait de la Ville de Besançon. Le quartier des Vaïtes comporte de véritables trésors ! Par exemple dans le bois de la colline de Brûlefoin on trouve des châtaigniers, des chevreuils, des sangliers, des faisans, plus de 20 variétés d'oiseaux et de grandes couleuvres (plus de

1,20m). Ces animaux continuent à vivre dans leur environnement qui est progressivement envahi par la ville. Ils vivent « naturellement » et ont besoin de ce « corridor écologique » que constitue le quartier des Vaïtes. (cf. projet Besançon 2020 p 58 et article Est Républicain 15-11/2006).

Le quartier des Vaïtes est actuellement en partie classé dans le PLU comme Zone Verte.

Un des arguments de la Ville de Besançon pour faire état de la qualité du cadre de vie à Besançon est précisément l'argument de la qualité de l'environnement et de nombreuses zones vertes.

Au niveau national, les politiques -qu'il s'agisse de la politique de la Ville comme de la politique agricole, ou de la protection du littoral- tendent à préserver l'environnement et les zones naturelles.

Certes, la Municipalité a fait de gros efforts afin de préserver l'environnement et les zones naturelles du quartier, mais son projet contribue à détruire un grand nombre de jardins ouvriers et d'importantes surfaces exploitées par les maraîchers et horticulteurs.

Les conditions du déplacement d'un des principaux horticulteurs ne sont pas réglées.

Ces jardins ouvriers et ces maraîchers sont **caractéristiques du développement durable**. Les maraîchers dans la Ville créent un circuit court de distribution qui va totalement dans le sens du développement durable en évitant transports et stockages frigorifiques (*il faut 1 litre de carburant pour faire venir 6 l de jus d'orange d'Afrique du Sud !*). Vouloir supprimer les maraîchers dans le quartier va donc à l'opposé des principes de développement durable.

Si l'argument de la nécessité de la construction de logements primaires, des espaces importants existent à Besançon et pourraient astucieusement être utilisés pour réaliser des constructions. En effet de nombreuses casernes sont implantées sur la Commune de Besançon et à proximité du Centre Ville. Ces casernes n'ont pas forcément besoin de la totalité de la surface qu'elles couvrent comme par exemple entre la rue de Dole et la rue du Général Brulard ou en face du centre de tri de La Poste Avenue Georges Clemenceau.

Les espaces couverts par ces casernes n'offrent pas au passant en voiture ou à pied, la qualité de la vue qu'offre le quartier des Vaïtes par ses espaces et sa colline verte et boisée que l'on vient de la rue Tristan Bernard, de la rue du Dr Schweitzer, de la rue Auguste Leboeuf ou de la rue de Charigney ou que l'on passe Chemin du Vernois.

Couvrir le quartier des Vaïtes de logements reviendrait à bétonner une zone verte contribuant à l'agrément de la Ville de Besançon, au même titre que si vous urbanisiez la colline de Chaudanne.

Ce quartier vert par essence est naturellement beaucoup plus destiné à être un secteur urbain de transition entre les espaces denses et compacts des quartiers proches du centre et les espaces périurbains. La diversité de l'habitat (individuel, collectif) et les fonctions (commerce, bureau, service, artisanat...) en font un espace mixte urbain.

2. Le prix proposé rend le projet d'urbanisation contestable.

M LOYAT a signé un courrier proposant à l'amiable un prix de 3.81 € par m². Même si aujourd'hui M le Maire a reconnu en public que c'était une erreur et que ce prix ne reflétait pas la valeur de ces terrains situés à 1500 m de la place du 8 septembre (ex : Place St Pierre); la Mairie s'en tient oralement à dire que le prix payé ne sera pas 3.81€/m².

Le prix de 3,81€/m² n'est pas anodin. Certes c'est le prix retenu par France Domaine pour les terrains faisant l'objet d'un plan d'urbanisation d'ensemble. Mais ce prix se fonde sur des transactions dont ce prix a été artificiellement « construit » par la Mairie à ce faible niveau. En introduisant dans les propositions de ventes des contreparties en nature, faussant ainsi le prix réel et global.

C'est ainsi que la Municipalité a pu réaliser dans des conditions très avantageuses l'urbanisation de Planoise, des Tilleroyes ou encore des hauts de Chazal.

Ces terrains sont ainsi indemnisés sur la base de terres agricoles ou à un prix encore moins élevé que le prix des terrains dans les communes périphériques, alors que la Mairie modifiera le zonage de ces parcelles qui seront ensuite construites.

Le code civil défend la propriété privée et édicte que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété privée si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

La résultante de l'enquête publique, si elle était validée dans les conditions actuelles, serait de permettre à la Mairie d'utiliser une déclaration d'utilité publique pour expulser un propriétaire et l'indemniser sur la base du prix d'un terrain agricole. Et ceci, alors que c'est également la Mairie qui a défini un projet d'urbanisation sur le quartier est éminemment contestable.

L'abus de droit semble manifeste.

Vouloir utiliser une procédure de déclaration d'utilité publique pour faire finalement une opération immobilière pourrait être contesté.

Sur le plan de l'équité, cette façon de procéder est encore plus contestable car acheter à bon compte des terrains à des exploitants agricoles (maraîchers et horticulteurs) dont le revenu moyen en retraite est d'env. 750 €/m, est encore plus injuste car c'est les priver du patrimoine qui leur permettrait d'assurer leurs vieux jours dans une maison de retraite.

Les habitants du quartier se sont réunis à plusieurs reprises depuis le 30 juin 2005. Il faut que vous sachiez que chaque logement était représenté, montrant la mobilisation et l'inquiétude de la population. Une personne âgée qui n'était pas seule dans ce cas, nous expliquait que l'argent ne fait pas tout. Cette personne comme beaucoup d'autres est née dans le quartier et a toujours vécu ici.

Elle a ses repères, ses marques, ses références que sont les habitations alentours, ses voisins, son logement, son petit jardin qu'elle entretient.

Tout ceci fait partie de ce qui maintient en forme et plus simplement en vie cette personne de 75 ans. Déplacer en l'expulsant une personne de 75 ans qui n'a jamais vécu de changement de son cadre de vie, revient à la condamner.

3. La hauteur des constructions nous semble trop importante.

Dans le haut de la rue de la Vaïte, la hauteur importante des constructions créera des nuisances et écrasera par sa masse les maisons individuelles situées à proximité.

4. S'agissant d'un éco quartier, nous demandons que soit prise en compte. la préservation du calme des habitats actuels pendant les travaux. Très souvent la roche est présente à environ 1m sous la surface du sol et le fait de creuser des parkings souterrains créera des nuisances qui ne sont pas dans l'esprit d'un éco quartier.

Conclusions :

☞ Aujourd'hui on parle beaucoup de démocratie participative (il a même été évoqué la participation des citoyens au Conseil de Ministres), **la Mairie parle beaucoup de concertation, mais les habitants du quartier des Vaïtes demandent simplement à M le Maire d'être associés à la construction de leur quartier. Réellement associés, pas seulement consultés.** En ce sens, il n'y a pas eu de vraie concertation.

☞ Nous demandons que des réserves soient apportées au projet afin de prévoir **plus de constructions de logements individuels** (ou petit collectif) **aux Vaïtes.**

☞ Nous demandons **qu'une réserve expresse** puisse être apportée dans le cadre de cette enquête publique **afin que la déclaration d'utilité publique** qui devrait être prononcée **ne permette pas à la Municipalité de disposer** d'une arme majeure **dans la négociation du prix des terrains en référence à un prix qui a artificiellement été construit** et qui **ne reflète pas la réalité du prix des terrains** à 1500m de l'hypercentre bisontin. Ces terrains sont plats et qui sont quasiment viabilisés comme le montrent les documents annexés 1-2 et 3 que nous avons puisés dans les documents présentés à l'enquête publique (proximité des réseaux assainissement unitaire – eau potable ; électricité ; télécommunication – gaz).

3.81€/m² est manifestement un prix artificiel qui ne saurait servir de base à l'acquisition des terrains. Même en multipliant par 3 ; par 5 ou par 10 ce prix, on est encore loin du prix des terrains qui se sont vendus à proximité (rue de Belfort) à un prix de 300 €/m². Nous avons bien conscience que le prix d'un terrain est fonction de son emplacement : agrément du cadre de vie, proximité par rapport au centre ville ou centres commerciaux ou d'intérêt. Mais aussi du coefficient d'occupation des sols (COS), du coût que nécessiteront les viabilités.

Nous avons illustré que l'emplacement des terrains des Vaïtes est un facteur qui valorise positivement les terrains. Les viabilités peuvent être effectuées à un coût modique compte tenu de la proximité des réseaux (et à ce titre la Municipalité ne saurait valablement imputer sur le prix des terrains les incidences budgétaires de ses propres choix d'aménagement de l'éco quartier).

Nous avons conscience que le COS qui sera déterminé valorisera plus ou moins les terrains.

Nous demandons qu'une réserve expresse concerne le prix d'acquisition ou d'indemnisation des terrains afin qu'en tout état de cause, leur prix ne saurait valablement être inférieur à une fourchette comprise entre 100 et 150 €/m2.

☞ Nous demandons **la protection des espaces verts et des jardins** de notre quartier et **la préservation des maraîchers**.

Nous demandons que le quartier des Vaïtes soit reconnu comme constituant un corridor écologique qu'il importe de ménager pour la continuité écologique qu'il représente permettant à la nature de vivre « naturellement ». La protection de ces corridors écologiques est définie dans le projet Besançon 2020 (p 58) et consiste à assurer une continuité de l'espace vert, facilitant la reproduction des végétaux ainsi que de la faune. (cf. article Est républicain 15-11-2006).

☞ Notre association est forte de 300 adhérents représentant la plupart des foyers du quartier. **Nous entendons être un partenaire de la Mairie** dans le projet d'urbanisation des Vaïtes et nous demandons **que l'association soit associée à la définition du projet en participant aux réunions** techniques majeures.

☞ Peut-être n'avons nous pas su communiquer, exposer suffisamment clairement nos arguments jusqu'à présent. Nous formons le vœu qu'à la lecture de ce document, la Mairie saura tenir compte des demandes que nous formulons.

Nous saluons la qualité de l'information qui a été donnée par l'équipe municipale au cours des différentes réunions d'information.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Au nom de l'ensemble des membres de l'Association LES VAÎTES

Le président Guy MOUROT

Eric DACLIN – Hazem ZOCC – Pierre CHEVASSU – Thierry OUDOT

Chantal JOBARD – Jacqueline MOUROT – Jean PERROT,

Dûment mandatés :

Eric DACLIN

Guy MOUROT