ASSOCIATION DÉFENSE CHAPRAIS - ROTONDE "INFOS"

BULLETIN N° 20 . Octobre 2004 .

OÙ EN SOMMES-NOUS EN CETTE RENTRÉE ?

Comme vous pourrez le constater dans les courriers publiés dans ce bulletin, notre Association continue plus que jamais, à veiller sur tous les projets d'urbanisme en cours dans notre quartier.

C'est ainsi que nous avons été amenés à demander au Maire de Besançon de faire valoir son droit à statuer sur des projets déposés et ce, en attendant les règles d'adoption du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Le 10 février 2004, le délégué à l'Urbanisme, Mr Loyat, faisait réponse à notre interrogation du 5 janv. 2004 en ces termes : "...*Je vous informe que les constructeurs ou aménageurs intègrent désormais dans leur projet le fait que les règles vont évoluer avec la P.L.U...."*

Or, le 30 avril 2004 une demande de permis de construire a été déposée en Mairie pour un projet sur un terrain sis 85, Rue de Belfort, (dans la cour du magasin de surgelés "PICARD") pour un bâtiment d'une hauteur de 20 m 81.

D'où l'inquiétude des riverains de la rue Charles Fourier et l'envoi de notre lettre en date du 28 mai 2004 pour faire part de notre étonnement.

Mr Loyat nous a répondu le 01 juillet 2004, vous verrez plus avant le compte rendu de ce courrier.

Par ailleurs, au 85 rue de Belfort, un autre terrain limitrophe de celui ci-dessus et appartenant aux Domaines a été vendu aux enchères en date du 05 juillet 2004. (mise à prix : 390 000 euros).

Des membres de notre association ont assisté à la vente . Avant que les opérations ne commencent, il a été fait lecture d'un courrier de la Ville, service Urbanisme et rappelant les règles suivantes :

"Une relative densité sur rue, (R+4 c'est-à dire Rez -de - chaussée + 4 étages) et des coeurs d'îlots moins denses et moins hauts (R + 3) et plus particulièrement dans l'urbanisation où est situé ce terrain, le projet ne devrait pas venir en opposition avec les maisons de la Rue Ch.Fourier , un ensemble interessant à conserver...."

Ces règles ne sont toujours pas rendues publiques puisque la P.L.U est encore en chantier, d'où l'envoi de plusieurs échanges de courrier avec la Mairie , que nous vous rapportons ci-après :

Le 28 mai 2004: *Monsieur le Maire,*

" Les propriétaires des villas, dont certaines de caractère, de la rue Charles Fourier, côté pair sont très inquiéts depuis qu'ils ont appris qu'un projet immobilier verrait le jour sur un terrain sis 85 rue de Belfort (dans la cour des établissements de "Surgelés Picard") et qui est limitrophe avec leurs jardins.

Nous sommes allés consulter les panneaux d'affichage en Mairie et avons confirmation qu'une demande de permis de construire a été déposée le 30 avril 2004, sous le numéro 040121, pour un immeuble de 2113 m² de SHON (surface hors oeuvre nette) et de 20 m 81 de hauteur.

Par ailleurs, le même jour , un permis de démolir des locaux d'habitation a été demandé et porte le n° 0400032.

Ce projet , au coeur d'un quartier pavillonnaire ***va*** *à l'encontre du futur PLU dont les services d'urbanisme nous ont présenté les grandes lignes au cours de différentes réunions, entre autres avec le Conseil de quartier "Chaprais-Cras" , à savoir : immeubles moins hauts, respect des constructions environnantes ....*

Nous ne savons pas quelles décisions vous serez amené à prendre quant à ce dossier, mais dores et déjà nous vous demandons expressément ***de*** **faire valoir votre droit de "sursis à statuer" dans l'attente des nouvelles réglementations du PLU."**

Réponse de Mr Loyat, du 1er juill.2004 :

" Suite à votre courrier datant du 28 mai dernier, je suis en mesure de vous donner les informations suivantes :

- une demande de permis de construire a bien été déposée sur le terrain situé 85 A, rue de Belfort.

- Ce permis en cours d'instruction ne peut être présenté au public.

Toutefois, les préconisations de l'étude d'urbanisme, menées dans le cadre de l'élaboration du PLU, sont assez précises et nous permettent de nous opposer à toute demande qui irait à leur encontre.

En effet, les conclusions de cette étude proposent une relative densité sur rue, mais imposent bien des coeurs d' îlots moins denses et moins hauts, surtout en ce qui concerne cet îlot particulier où les constructions à venir ne doivent pas être en opposition des maisons existantes rue Fourier, répertoriées comme éléments intéressants à conserver.

De surcroît, les normes de stationnement

préconisent une place pour 45 m² construits pour répondre aux besoins des nouveaux habitants....."

Notre courrier du 07 juill. à Mr le Maire :
" Nous avons assisté le lundi 05 juillet 2004 à la vente aux enchères du terrrain et bâtiments appartenant " aux domaines", sis 83 rue de Belfort à Besançon.
Avant les opérations de vente, il a été fait lecture d'un courrier du 01 juill. 2004 émanant de vos services précisant les règles auxquelles seraient soumis les futurs projets immobiliers sur ce terrain, à savoir :
-Que dans le cadre du futur PLU, il ne serait accepté que des constructions R + 4 sur rue et *R + 3 en coeur d'îlot, et plus particulièrement sur ledit terrain les bâtiments ne devraient pas venir en opposition avec les maisons de la rue Charles Fourier,* **un ensemble intéressant à conserver.**
Vous précisez également, que tout projet qui irait à l'encontre de ces mesures, se verrait opposer un sursis à statuer.
Nous notons avec satisfaction ces dispositions et vous remercions de nous confirmer par écrit, qu'elles seront bien mises à exécution, compte tenu des enchères qui ont atteint un seuil effarant :
851 000 euros , pour 28 ares 15. Le marché a été remporté par Mr de Giorgi qui ne nous a pas habitués jusqu'à présent à des constructions de petite envergure.
Enfin, ce qui concerne le terrain Huguenschmitt, une étude en matière de places de parking devait être terminée début juillet 2004, pouvez-vous nous apporter des éclaircissements sur ce point.
En ce qui concerne le futur projet immobilier, nous espérons vivement que les règles applicables aux 83/85 rue de Belfort, le seront également aux 49 - 53...."
Réponse de Mme Fellmann, première adjointe, en date du 27 juillet 2004 ;
"...Ainsi que vous l'indiquez dans votre courrier en date du 07 juil. 2004, la Ville de Besançon a pris la précaution d'écrire aux services fiscaux préalablement à la vente aux enchcères du 83 rue de Belfort. Cette démarche avait pour but d'indiquer les orientations en matière d'encadrement urbain qui préfigurent les règles du futur PLU. Elles seront observées sur cette propriété comme sur la propriété mitoyenne.
Pour ce qui concerne le terrain Huguenschmitt, le même souci d'intégration des nouvelles constructions sera observé. La suite donnée à l'approche de la problématique stationnement sur cette propriété vous sera indiquée par Mr l'Adjouint à la voirie....."

Concrètement, nous souhaitons que ces règles : R+4 sur Rue et R+3 en coeur d'îlot soient rendues publiques par un courrier à notre Association , ce qui aura valeur d'engagement. C'est pourquoi nous adressons à Mr le Maire afin qu'il nous confirme **par écrit cette intention.** (puisque ces règles seront effectives lorsque le PLU sera adopté).

HUGENSCHMITT , Où en sommes-nous ?
Autant préciser de suite que sur cette affaire nous avons lieu d'êtres mécontents, pourquoi ?
Parce que nous avions anticipé la suite de ce terrain et demandé par écrit, à notre maire actuel, Mr Fousseret, alors tête de liste aux élections municipales du printemps 2001:
" *Les futurs élus s'engagent-ils à préempter, en cas de départ de l'activité artisanale d'Hugenschmitt, et de vente du terrain de 30 ares laissé vacant, afin de construire un équipement socio-éducatif, sans étage et / ou un parking si nécessaire aux portes de la ville et au maintien du commerce et des services rue de Belfort ? "*
Mr Fousseret nous avait répondu par écrit le 10 mars 2001 : "*A étudier finement avec les associations locales..."*
Ce qu'il n'a jamais fait. Seul le conseil de quartier a été informé et les courriers de l'Association ont toujours reçu des réponses dilatoires.
Ex : le 28 mars 2003 Mr Loyat nous répondait "*que ses services étaient en contact avec le propriétaire pour examiner les possibilités de transformation de ce site après transfert définitif de ses activités..."*
Aujourd'hui nous savons qu'une promesse de vente a été signée avec PROMOGIM.
L'entreprise Huguenschmitt a obtenu un permis de construire en date du 03 sept. 2004, Rue de l' Ermitage à Besançon pour une extension ou surélévation d'un bâtiment : 1187 m², hauteur : 14 mètres.
La vigilance reste de mise, car nous ne savons toujours rien au sujet du parking public ? nous relançons l'adjoint à la voirie.
Le projet immobilier est-il prévu à : Rez + 3 ou Rez + 4 ?
Dans un prochain bulletin, nous vous relaterons les nouveaux courriers envoyés et les réponses obtenues.
Merci encore à tous ceux qui nous soutiennent.

Le bureau.