ASSOCIATION DÉFENSE « CHAPRAIS – ROTONDE » INFOS

---------- Association loi 1901 ----------

28 d, Rue de la Rotonde - 25000 Besançon - 03 81 50 60 07.

BULLETIN N° 29 ÉDITION SPÉCIALE « P.L.U »

JANVIER 2007

Vous trouverez ci-après l'intégralité du texte que nous avons déposé le 20 décembre 2006, au nom de l'Association, auprès de Mr Laithier, commissaire enquêteur, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie entre le 13 novembre et le 23 décembre 2006.

CONTRIBUTION AU PROJET PLU DE BESANCON DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Document à annexer au registre d'enquête publique. (4 pages)

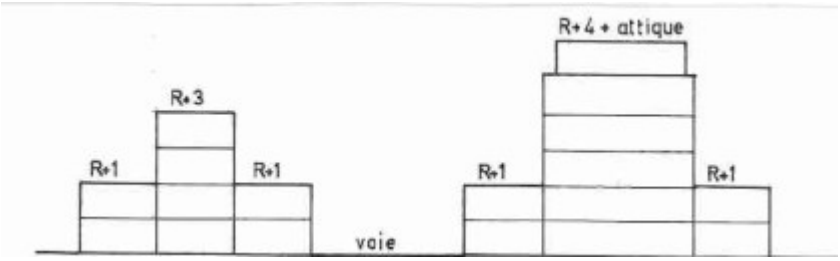
L'Association de Défense « Chaprais Rotonde » (créée en 1998) dont l'objectif principal est la défense de la qualité de vie des habitants du quartier tient à formuler, dans le cadre de l'enquête publique ouverte en vue de l'adoption du PLU, les remarques suivantes :

1. Une trop grande densification du quartier.

Le quartier des Chaprais est situé pour l'essentiel, en zone UB, zone à urbaniser. Ce qui entraîne la densification d'un quartier pourtant le plus peuplé après celui de Planoise et le plus dense de la ville.
Cette volonté de densification se traduit par plusieurs éléments :

1.1. Suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS) alors qu'il est défini des COS très corrects pour d'autres quartiers de la ville.

1.2 Obligation dans les bandes de constructibilité figurées en rouge, par exemple rue de Belfort, de construire **à une hauteur minimale** (articles UB7 et UB10) **à R+3**, et **maximale à R+4+1 niveau d'attique, soit 19 mètres.** Or, il existe dans ce quartier et en particulier rue de Belfort, des petites constructions attenantes à R+1 ou R+2. Il sera donc obligatoire pour un propriétaire d'édifier désormais à R+3, ce qui peut donner des résultats surprenants dans ce quartier.

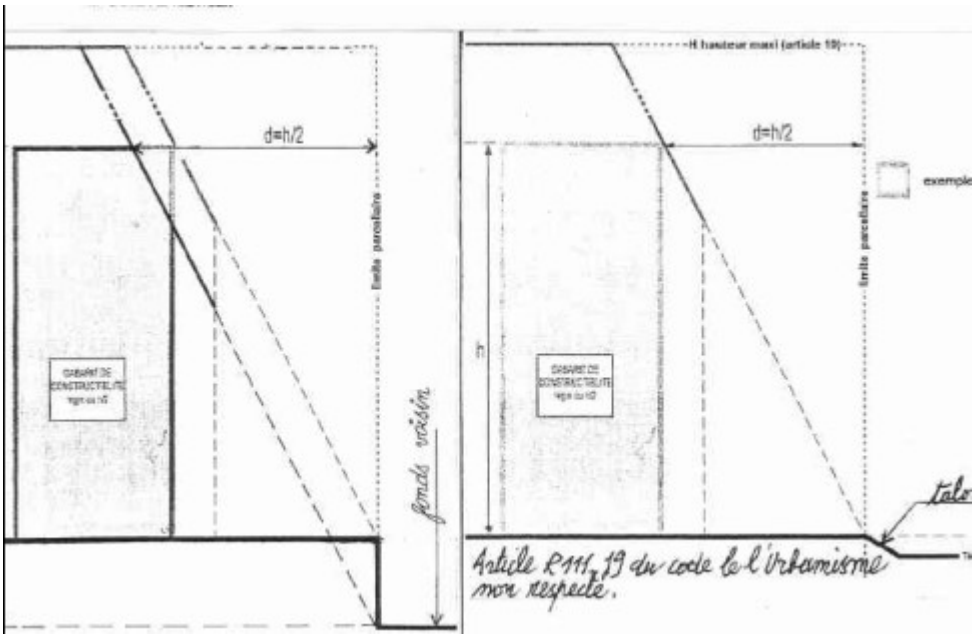


1.3. Il en est de même dans les bandes de constructibilité figurées en jaune, **avec hauteur minimale à R+2 et maximale à R+3+attique, soit 16 mètres.** (articles UB7 et UB10).

1.4. <u>Les accès et voiries</u> (article UB3) **Document à annexer au registre d'enquête publique. (4 pages)**

sont réduites à 4 mètres de large quel que soit le nombre de logements desservis et à 1 m 40 pour les piétons !
Le POS prévoyait pour cette zone une largeur de plateforme de 6 mètres et 3 mètres pour les piétons !
Or le même article UB3 affirme : « *les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers.. »*
La largeur choisie est donc contradictoire avec cette volonté, car comment deux véhicules peuvent-ils se croiser sans danger sur une largeur aussi réduite ?
Un véhicule entrant sur une telle voie rencontrant un véhicule sortant sera obligé de laisser le véhicule sortant effectuer sa manœuvre et stationnera donc sur la route ou la rue, bloquant dangereusement le flux de circulation !
Quant aux piétons, comment assurer leur sécurité dans de telles conditions, puisque le chemin de 1 m 40 qui leur est dédié peut être attenant ou non à la voie interne, sans qu'il soit précisé que ce chemin piéton doit être **<u>séparé et protégé ?</u>**
Et qu'en est-il des cyclistes ? et des handicapés ?
<u>Il faut remarquer que cette mesure est préconisée sur l'ensemble de la ville de Besançon, multipliant ainsi les dangers potentiels.</u>
Nos élus en sont-ils conscients ? Prendront-ils une telle responsabilité ?

1.5. <u>Le calcul du prospect</u>, c'est-à-dire la limite dans laquelle doit s'inscrire une nouvelle construction par rapport à la parcelle voisine (article UB7 – page 46) se ferait désormais « *à partir du terrain à bâtir ».*
Or, le Code de l'urbanisme est formel (Article R 111-19) par le fait d'arrêts du Conseil d'Etat qui font jurisprudence. Ex : « *la limite parcellaire qui doit servir de référence est celle du fonds voisin* », CE 19 janvier 1973-Recours CE 58).
Cette mesure permet de respecter les constructions voisines si le terrain naturel de parcelles contigues présentent une différence d'altitude, ce qui est le cas aux Chaprais. **Cf. croquis ci-après.**
Nos élus sont-ils conscients qu'ils ont adopté un projet de PLU dont les règles sont en contradiction sur ce point, avec la jurisprudence ? Et que cela ouvrira automatiquement la voie à de nombreux recours devant le Tribunal Administratif ?
Chaque fois qu'un recours est déposé, les contribuables bisontins sont pénalisés ! Et cela doublement puisque les auteurs du recours engagent des frais d'avocat et la ville acquitte les honoraires du sien avec les impôts de tous les bisontins !
NOUS DEMANDONS DONC LE RESPECT DES NORMES FIXEES PAR LE CODE DE L'URBANISME.



2. LA ZONE PM4 : îlot quartier des Chaprais, <u>UN NON SENS !</u>

4 zones Plan Masse ont été définies dans le projet du PLU par la ville de Besançon :
- La zone PM1 de Saint-Claude qui concerne la restructuration du centre de quartier de Saint-Claude et qui vise à : *« créer une centralité de quartier qui s'appuie d'une part sur une place à vocation commerçante qui sera liée au centre culturel situé de l'autre côté de cette rue par un cheminement piéton desservant un espace vert public ».*

- La zone PM2 qui concerne la zone d'activités Chaillot, les immeubles Weil.

- La zone PM3 qui concerne les « Clairs Soleils » qui prévoit : *« la création d'un centre de quartier structuré autour d'une place publique .. »*

- Et la zone PM4 des Chaprais qui concerne 3 parcelles de terrain seulement :
- les anciens terrains Hugenschmitt, rue de Belfort, sur lesquels doivent s'édifier des immeubles de la Société Promogim.
- les anciens garages, 24 rue de la Rotonde à la place desquels la Société Pierre et Vie projette d'édifier un immeuble à R+3+attique. Le permis de construire accordé par la ville de Besançon fait l'objet d'un recours déposé devant le Tribunal Administratif, recours non jugé.
- Et…. Une villa située dans le prolongement de ces 2 terrains, 26 rue de la Rotonde, villa qui, pour l'instant, n'est pas à vendre.

Alors comment le projet de PLU décrit-il cette zone Plan Masse 4 et quel est son dessein ?
« *L'objectif de cette zone est de restructurer un îlot où subsistaient une entreprise et une zone de garages en box devenue désuète. Le parti d'aménagement consiste à recouper cet îlot par la création d'un axe piéton traversant de la rue de Belfort à la rue de la Rotonde sur lequel se greffent des constructions ».*
Il est par ailleurs précisé que le cheminement piétonnier doit être traité « *à la manière d'une rue ».*

Or, la ville a déjà accordé 2 permis de construire :
- un à la Société Promogim au 53 rue de Belfort qui comportera un chemin piéton et cycliste de 3 m de large, chemin qui serpente entre les immeubles et dont le statut juridique n'est pas clairement défini,
- un autre à Pierre et Vie avec un chemin de 1 m 20 de large !!! on ne parle plus de cyclistes !!!

Le classement en zone PM4 ne correspondrait plus qu'à la parcelle de la villa et le PLU prévoit là un chemin piéton de 1 m 40 ?
C'est n'importe quoi : où est ce traitement à la manière d'une rue, avec un chemin qui commence à 3 m de large, se poursuit à 1 m 20, puis se termine d'une façon hypothétique à 1 m 40 ?

Les habitants du quartier ne veulent ni de ce chemin, ni du classement de ces parcelles en zone d'exception. Car ce classement ne semble avoir qu'une seule finalité : permettre l'édification, en cœur d'îlot d'un immeuble à R+3+attique au lieu de R+3 ce qui est la règle pour la zone UB (cœur d' îlot).
De plus, lorsque nous avions interrogé en juillet 2005, Monsieur le Maire assisté de son adjoint à l'urbanisme et de la directrice des services de l'urbanisme sur cette zone Plan Masse des Chaprais, il nous avait été répondu : « *que les règles s'appliquant à cette zone seraient les mêmes, en ce qui concerne la hauteur des constructions, que la zone UB !*
Notre délégation comportait 6 personnes qui ont toutes entendu la même chose !

Donc une zone Plan Masse mal justifiée, pour permettre un attique de plus en cœur d'îlot ?

Et nous ne pouvons pas ne pas faire le rapprochement entre notre recours actuel devant le Tribunal Administratif contre le permis accordé par la ville de Besançon à Pierre et Vie et les nouvelles règles du PLU.
En effet nous contestons :
- la manière dont le prospect est calculé,
- l'insuffisance de la largeur du chemin
- et l'absence des règles de sécurité incendie.

Sur les 2 premiers points, le projet PLU veut changer les règles !

En ce qui concerne la sécurité incendie, la Société Pierre et Vie a classé le bâtiment dans la 3ème famille A. Ce qui nécessite : un rayon de braquage suffisant à l'accès des engins, une pente sur laquelle la grande échelle doit stationner qui ne doit pas dépasser 10%. Dans le projet elle fait 15,60% !
Dans le projet de règlement de la zone PM4, la ville spécifie : *« que la pente d'accès aux garages peut être de 15 voire 20 % !!! »*
La superficie réduite de la parcelle en îlot de la zone PM4 ne permet pas, dans l'état actuel des projets de construction, une voie d'accès pompiers indépendante, respectant la norme de pente de 10% maximum.
Cet article (11-2) est donc en contradiction avec le réglementation incendie.

Pour toutes les raisons développées ci-dessus, NOUS RECLAMONS AVEC FORCE, LA SUPPRESSION DE CETTE ZONE PLAN MASSE AUX CHAPRAIS (PM4).

Le Président,
Jean-Claude Goudot

Au texte déposé auprès du Commissaire enquêteur a été jointe une analyse et comparaison article par article entre le POS et le PLU, démontrant un certain nombre de reculs projetés dans le PLU. Les reculs favorisent une densification des Chaprais.

Quelques échos du PLU.

Au 22/12/06, 272 remarques étaient consignées sur les registres des commissaires enquêteurs, auxquelles il faudra rajouter celles de la dernière permanence tenue le 23/12/06.
Si les remarques portent sur des demandes particulières, nous avons cependant relevé une forte opposition à des projets de chemins piétonniers dont le tracé n'a pas été concerté avec les habitants concernés. 7 projets sont ainsi contestés !

Une association nouvelle s'est exprimée : celle des Cras-Rougeot-Vallières-Chamuse créée en avril 2006 par des habitants lassés de voir que les propositions faites au conseil de quartier n'étaient pas prises en considération.
Cette association se bat pour défendre l'idée d'une urbanisation raisonnée…Nous aussi !!!

A noter les 4500 signatures déposées par l'association des Vaîtes contre les projets concernant leur quartier : Avec à l'appui une analyse fine et détaillée des besoins en logements à Besançon qui contredit celle affichée dans le PLU.

ET APRES ?

Nous attendons avec impatience le rapport des commissaires enquêteurs.

Et n'oublions pas que d'autres combats vont nous mobiliser :

-En ce qui concerne les bâtiments « ex Pomona »

Le sort de ces terrains n'est toujours pas réglé. Ils sont pour le moment classés en zone d'activités ferroviaires. Mais ce classement n'est que provisoire.

-En ce qui concerne la voie reliant la rue de Vesoul à la rue de Belfort,
projet pour lequel, malgré nos demandes récentes, nous n'avons toujours pas d'informations.

Aussi, plus que jamais, adhérez et faites adhérer vos voisins à notre Association.

APPEL A COTISATION 2007

Vous êtes déjà une cinquantaine à avoir adressé votre cotisation pour l'année 2007 et vous en remercions.
Pour les autres et les nouveaux, merci d'adresser votre chèque libellé à l'ordre de l'Association, à la trésorière : Chantal Chevillard, 28 d. Rue de la Rotonde 25000 Besançon.

- Cotisation de base : 20 euros
- cotisation bienfaiteur : 40 euros.

MEILLEURS VŒUX A TOUS, POUR CETTE NOUVELLE ANNEE . QUE NOS COMBATS NE DEMEURENT PAS VAINS !

Le bureau.