ASSOCIATION DÉFENSE « CHAPRAIS – ROTONDE » INFOS

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

28 d, Rue de la Rotonde - 25000 Besançon - 03 81 50 60 07.www.chapraisrotonde.fr association@chapraisrotonde.fr

BULLETIN N° 32 – JUIN 2007

ALERTE ROUGE! Les vacances arrivent Attention aux mauvais coups!

Le 5 juillet, le conseil municipal va-t-il voter un PLU discriminatoire à l'encontre des Chaprais?

Tout le monde a pu constater la multiplication des chantiers de construction dans notre quartier, sur le moindre espace disponible, au mépris des voisins qui subissent des nuisances avant d'être privés de

lumière, de soleil et de vue.



Avec le PLU, les règles d'urbanisme doivent changer. En général, elles sont améliorées mais curieusement, Les Chaprais font l'objet d'un régime d'exception.

La plus grande partie du quartier est classée en zone UB, celle où la hauteur et la proximité sont maximales. Pire, contre l'intérêt général, la municipalité voudrait, semble-t-il, nous imposer l'intérêt particulier d'un promoteur. Après avoir inventé une zone spéciale pour moins de 50 ares, dite ZPM4, elle s'obstine à nous imposer un « chemin piétonnier » dont la seule raison d'être serait de permettre à ce promoteur, « Pierre et vie » alias la SMCI, de construire « en cœur d'îlot », un étage plus haut que la règle. Et ceci, au mépris de la sécurité des futurs habitants et des usagers de la rue de la Rotonde.

Rappelons que sous prétexte de simplifier, la municipalité ne compte plus en mètres mais en « R + avec attique » Traduction : quand la mairie annonce « R + 3 + attique » comme pour Promogim, en plein cœur d'îlot, l'immeuble culminera à 19 mètres au dessus du niveau de la rue de Belfort. Il paraît qu'il y a un grand progrès : on passe d'un maximum de 22 à 19 mètres !!!

Pourtant, dans son rapport , la Commission d'enquête publique est très claire :

Page 145: le plan de masse n°4 effraie les habitants du quartier. Ils redoutent une densification à l'horizontale avec une insécurité à l'intérieur des îlots, la privation de lumière, de soleil et d'espace.

Page 152: Le projet (de Plu) sensibilise fortement les habitants du quartier Chaprais-Rotonde alors que le Plan de Masse n°4 les indispose réellement. Nous sommes conscients que la suppression du coefficient d'occupation des sols et l'obligation d'une hauteur minimale concourent à la densification.

Le Plan de Masse, acceptable dans son principe, interpelle les habitants car il déroge à une règle générale applicable dans toute une zone. Le document graphique et le règlement applicables au Plan de Masse n°4 n'apportent aucun apaisement à l'inquiétude quant à l'absence de vue, de lumière, de soleil et d'espace. »

Page 188: « Nous formulons à nouveau notre interrogation sur le bien fondé d'inscrire un plan masse avec ses règles propres (PM4) alors que sa surface est d'environ 50 ares, alors que les règles applicables à la zone UB des Chaprais devraient suffire. »

En conclusion: Page 216

« Nous percevons le souci de limiter l'expansion spatiale d'économiser l'espace. et Cette préoccupation, généralement bien gérée, nous inquiète en ce qui concerne les zones UB et les Plans de masse. Les effets conjugués d'une réduction louable de la hauteur des constructions et d'une absence de coefficient d'occupation des sols risquent fort de déboucher sur une densification insupportable que la Mairie sera incapable de maîtriser. Le public a nettement perçu la menace et s'en émeut à travers diverses observations. Il serait regrettable que, après avoir commis l'erreur monumentale d'une densification malheureuse à la verticale, la même bévue soit renouvelée à l'horizontale. Nous préconisons pour ces raisons la prescription d'un coefficient d'occupation des sols pour les zones UB et les Plans de masse. »

Tous les détails sur le site Web http://www.chapraisrotonde.fr/

En conséquence, après des années d'informations, l'Association de Défense Chaprais Rotonde a posé 7 questions précises à M. Loyat, adjoint au maire en charge de l'urbanisme lors de la rencontre qu'il a bien voulu nous accorder mardi 26 juin à 9 heures. A nos 7 questions, le représentant de la mairie nous a opposé 5 refus et 2 réponses ambiguës.

Voici nos questions et les réponses de M. Loyat:

- 1. La municipalité rétablit-elle un COS en zone UB ou à défaut un système permettant de freiner cette densification et reconnaissant un droit à la lumière, le soleil et la vue lorsque le relief le permet ? **Réponse : NON**, sont classés en zone UB, les quartiers de la première couronne qui doivent être densifiés, si on veut lutter contre l'étalement urbain qui mange des espaces verts.
- 2. La mairie revient-elle sur la Zone Plan de Masse 4 (discrimination à l'encontre des habitants de la Rotonde qui doivent subir un étage de plus que le reste de la zone UB) ? **Réponse OUI.** L'appellation ZPM 4 n'apparaît plus utile. Mais la hauteur sera-t-elle limitée à R+ 3 en cœur d'îlot ? ou le maintien d'un chemin piétonnier présenté comme une pseudo voie publique servirait-il de prétexte à R+3+ attique ? **Réponse pas claire**
- 3. La municipalité revient-elle sur la décision de changer la règle de calcul du prospect (distance vis à vis des voisins) calculée sur le terrain à construire au lieu du terrain voisin, comme toute la jurisprudence du Conseil d'Etat l'a fixé. **Réponse NON**
- 4. La municipalité revient-elle sur la décision de réduire (de 6 à 4 mètres) la largeur minimale des chemins d'accès ? Il avait été admis la nécessité de distinguer entre des voies passantes et des voies peu fréquentées (comme dans les lotissements de pavillons). La rue de Belfort est passante sans conteste. Une mesure du flux rue de la Rotonde, montrerait l'importance du trafic, malgré l'étroitesse de la rue. **Réponse NON**
- 5. Quelles protections pour les riverains de la nouvelle voie de liaison rues de Belfort / de Vesoul ? et en particulier ceux du Belvédère qui constatent que le tracé va empiéter sur leur copropriété ? En face, à qui appartient les entrepôts Pomona et quel est leur devenir ? Bureaux, logements, parking ?

Réponse : « On verra le moment venu »

6. Des toits à Velotte et à St Ferjeux comme dans la boucle, M. le Maire, y est sensible, pourquoi pas aux Chaprais?

NON, cela n'a pas été jugé obligatoire aux Chaprais

7. Nous avions soulevé la question de l'absence d'équipement collectif : une maison de quartier digne de ce nom, au cœur du quartier et pas décentré A défaut de l'ex terrain Hugenschmitt, comme nous le souhaitions, un autre emplacement est-il envisagé ?

Réponse NON rien n'est envisagé au PLU

Conclusion : avec 5 NON, une attente et une réponse ambiguë, le bilan n'est pas satisfaisant.

Il reste quelques jours, aux élus pour rectifier le tir et démentir l'impression que le quartier des Chaprais fait l'objet d'un refus systématique de toutes les propositions.

A quelques jours du vote, les élus au conseil municipal entendront-ils raison? La municipalité clarifiera-t-elle ses intentions? admettra-t-elle que l'intérêt collectif des habitants devrait primer sur les intérêts privés des promoteurs?

Nous ne baisserons pas les bras. Contactez vos élus et renforcez l'action de notre association en adhérant. Nous avons besoin de ressources financières au cas où nous devrions porter l'affaire sur le terrain judiciaire.

Pour adhérer, il suffit d'envoyer un chèque à la trésorière : Chantal Chevillard, 28 d, rue de la Rotonde 25000 Besançon.

Chèque libellé à l'ordre de l'association

Montant : 20 euros la cotisation de base 40 euros la cotisation de soutien

Faites adhérer vos voisins, amis, connaissances....

Pour suivre toute l'actualité des Chaprais, consultez fréquemment le site http://www.chapraisrotonde.fr/

Ecrivez nous:

association@chapraisrotonde.fr

Imprimé par nos soins Ne jetez pas sur la voie publique