

Ville de Baume-les-Dames



Zone d'Aménagement Concerté
Au lieu-dit Champvans-les-Baume

Bilan de la concertation

Mai 2007

PREAMBULE : LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION	3
1) LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION	4
A/ La phase de concertation publique	4
B/ Les publications	4
2) LA CONCERTATION AVEC LES ACTEURS LOCAUX	5
3) COMPTE-RENDU DES ECHANGES ET REGISTRE	6
A/ La réunion publique du 19/02/2007	6
B/ Compte-rendu du registre de la concertation	9
C/ Compte-rendu des courriers adressés à la mairie dans le cadre de la concertation	9
CONCLUSIONS	12
ANNEXES	13

Préambule : les principes de la concertation

Dans le cadre de sa politique de développement, la Ville de Baume-les-Dames a décidé l'aménagement d'une zone à vocation mixte de logements et d'activités située au lieu-dit « Champvans-les-Baume ».

Cette opération porte sur l'aménagement et l'équipement d'environ 28.5 hectares, classés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en partie en zones AUo (zone urbanisable avec projet d'ensemble vouée à l'accueil d'habitat) et AUy (zone urbanisable avec projet d'ensemble vouée à l'accueil d'activités). Une autre partie du site retenu est classée en zone AU strict et nécessitera une modification du document d'urbanisme.

Les objectifs de l'opération sont inscrits au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Baume-les-Dames approuvé le 16 décembre 2003 :

- Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins exprimés sur le territoire communal ;
- Créer des quartiers agréables à vivre, tout en préservant les grands paysages ;
- Promouvoir la mixité avec des zones d'activités proches ;
- Rattacher les quartiers ouest au reste de l'agglomération.

La Ville de Baume-les-Dames propose ainsi la création de la Zone d'Aménagement Concerté au lieu-dit Champvans-les-Baume et a mené depuis le début du projet une concertation, selon l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, avec le public et les acteurs agissant sur le territoire. La phase de concertation a donc été lancée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 février 2006.

1) La concertation avec la population

Dans la phase de concertation avec la population, deux étapes peuvent être distinguées : la phase de concertation en application des modalités définies par le Conseil Municipal et la phase d'information avec la parution régulière d'articles dans différents journaux et bulletins.

A/ La phase de concertation publique

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, par délibération de son Conseil Municipal en date du 15/02/2006, la Ville de Baume-les-Dames a arrêté les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation suivants :

«

- *Un dossier présentant le périmètre d'étude du projet sera mis à la disposition du public en mairie ; ce dossier sera complété par les éléments d'étude à mesure de l'élaboration du projet.*
- *Un registre permettant de recevoir les avis, remarques, sera mis à la disposition du public en mairie, à partir du 1^{er} avril pendant 6 mois.*
- *Des informations par voie de presse.*
- *Une réunion publique pourra être organisée si elle s'avère nécessaire.*

Un panneau sera apposé sur la zone.

»

B/ Les publications

La population locale a été régulièrement informée du projet par voie de presse et par affichage des délibérations du Conseil Municipal. Plusieurs articles sont parus dans la presse régionale et dans le bulletin d'information de la collectivité. Ces publications ont permis de tenir les habitants informés de l'avancée des études et des orientations de l'opération.

Références des articles parus :

Bulletin *Les échos du conseil* n°6, mars 2006.

Bulletin *Les échos du conseil* n°8, février 2007.

Journal *L'Est Républicain*, 1^{er} mars 2007.

Journal *L'Est Républicain*, 3 mars 2007.

Magazine *INFOMAG* n°11, janvier 2007.

2) La concertation avec les acteurs locaux

Afin de faire évoluer le projet de la ZAC et de tenir compte des différents enjeux, différents partenaires ont été contactés et/ou rencontrés afin de recueillir les avis de ces institutions sur des points techniques de l'opération : consultation de la Direction Départementale de l'Équipement, du Conseil Général du Doubs, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, de la SNCF et de Réseau Ferré de France.

Afin de faire part de l'état d'avancement du projet mais également de connaître la position des représentants du tissu économique local, les responsables de commerces locaux ont également été rencontrés.

Une rencontre a été organisée à la demande de M. CHAPUIS, propriétaire d'une partie des terrains d'assiette de la ZAC, afin de lui exposer le projet, les objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de réalisation de la ZAC.

3) Compte-rendu des échanges et registre

La réunion publique du 19/02/2007 ainsi que la mise à disposition du public du registre ont permis de présenter le projet à la population locale et de recueillir ses observations.

Un courrier a également été adressé à la mairie.

A/ La réunion publique du 19/02/2007

Les échanges avec le public ont fait ressortir les thèmes suivants :

1) *Que va devenir la rue de Champvans ? Sera-t-elle très passante ?*

Le projet prévoit que l'essentiel de la circulation ne passe pas dans la rue de Champvans.

2) *Comment avez-vous défini le phasage de l'opération ?*

En fonction de l'aménagement des réseaux mais surtout en fonction de la nécessité d'intégrer dans la phase 1 la zone commerciale en bordure de la RN 83.

3) *Quelles implantations dans la zone commerciale ?*

La Ville connaît les demandes (pression) et les activités qui ne seraient pas opportunes sur la zone (exemple : une implantation d'une nouvelle grande surface de bricolage ou d'une nouvelle surface de hard discount semble ne pas être des plus appropriées).

La Ville a donc quelques pistes d'implantation possibles.

Certains commerces n'ont pas la possibilité de s'étendre (PPRI).

La Ville imagine la présence d'une « locomotive » et de quelques cellules commerciales, de bureaux ou tertiaires.

4) *La zone aidera-t-elle les commerçants de Baume-les-Dames ?*

L'évasion commerciale est importante, beaucoup de clients sont tentés par le développement vers Besançon. C'est une question de configuration géographique de l'offre : réaliser un « verrou » commercial.

5) Quel devenir pour le centre-ville ?

Il faut réussir à articuler les deux exigences en menant toutes les actions possibles : maintien du petit commerce et développement des zones commerciales.
Pour éviter l'évasion, il faut produire une offre adéquate.

6) Quelle participation de la commune dans ces travaux ?

Les équipements publics de l'opération (notamment les voiries et les réseaux divers) seront financés par les opérateurs et par la commune.
Les équipements communaux seront financés par la commune.
Le prix du terrain en sortie dépendra également de l'effort de la collectivité.
En contrepartie pour la collectivité, un tel projet est producteur de recettes : il permet d'augmenter les bases de l'imposition (taxes liées à l'urbanisation, TLE).

7) Comment avez-vous défini le périmètre de la ZAC ?

Le périmètre est lié au PLU pour lequel une enquête publique importante avait été menée.

8) Les propriétaires ont-ils été prévenus ?

Les propriétaires seront rencontrés individuellement, les acquisitions foncières seront menées prioritairement à l'amiable.

9) Que va devenir la vie agricole ?

Les propriétaires et exploitants bénéficieront de compensations (terres équivalentes) comme cela s'est fait pour la zone de Bois Carré.
Un travail avec la SAFER et l'Agence Foncière sera entrepris en ce sens.

10) Quels équipements communaux ?

Les équipements ne sont pas encore définis : réflexion autour des écoles, d'une maison de quartier...

11) Les accès routiers ont-ils été mieux étudiés ?

Une réflexion est en cours avec le Conseil Général à propos du carrefour sur la RD 683.

12) Comment se décompose la superficie commerciale ?

Superficie au sol : environ 5.5 hectares.
Superficie bâtie : environ 2 hectares.

13) Qu'appelle-t-on les maisons de ville ?

Ce sont des maisons accolées, groupées mais qui ne forment pas un linéaire bâti continu trop important.

14) Quel prix de cession des maisons ?

Le prix de cession des maisons sera déterminé par les promoteurs.

15) Réticence pour la présence de collectifs dans ce quartier.

Les collectifs auront une hauteur peu élevée.

16) On parle d'habitat mais pas d'emplois !

Cette opération sera créatrice d'emplois à travers l'activité commerciale (exemple de Bois Carré).

17) Ce n'est pas normal qu'on exproprie des agriculteurs pour de l'habitat !

Le locataire agricole se trouve évincé (et non exproprié) du fait de la décision du propriétaire de vendre. Eviction et expropriation sont deux notions différentes. Tous les terrains achetés depuis le début du mandat ont été acquis à l'amiable.

18) Si un propriétaire concerné par la ZAC décide de vendre aujourd'hui un terrain à bâtir à un particulier, a-t-il le droit ?

La zone est classée au PLU en « zone à urbaniser dans le cadre d'un aménagement d'ensemble » : les cessions hors de ce champ ne sont donc pas possibles. Il s'agit d'une zone urbanisable et non constructible (distinction importante entre les deux termes).

Le premier acte qui engagera la ville est la création de la ZAC (prévue au printemps 2007) : les propriétaires seront contactés à ce moment là.

19) Quid de la voie ferrée ?

Le plan d'aménagement prévoit son passage (coulée verte).

20) Pourquoi ne pas avoir choisi le quartier du Chanoy ?

C'est une surface boisée protégée.

21) Quid de la protection des espaces boisés présents actuellement sur la zone ?

Les espaces boisés seront renforcés.

Volonté de repérer les arbres remarquables et de les maintenir.

22) Le projet prévoit-il des pistes cyclables ?

Elles seront présentes sur la voirie principale, en se « collant » à la topographie.

L'intégration de pistes cyclables à l'intérieur du nouveau quartier implique d'autre part qu'une connexion existe avec le reste de la ville.

23) Le transformateur EDF va-t-il disparaître ?

Oui.

24) Est-il prévu un volet sécurisation routière sur la rue de Champvans ?

Oui, dans le cadre de son réaménagement.

25) La voie du poète Barthet va-t-elle être prolongée ?

Elle sera étudiée mais aucune connexion n'est prévue pour le moment.

26) Comment sera aménagée la rue de Champvans ? Nécessitera-t-elle des démolitions de maisons ?

Oui.

B/ Compte-rendu du registre de la concertation

Des remarques de propriétaires de terrains à l'intérieur de la future ZAC ont été apposées au registre de concertation concernant leur volonté de ne pas céder leurs propriétés.

Une remarque concerne l'éventualité de sortir du périmètre de ZAC une parcelle en nature de verger : la Ville ne souhaite pas donner suite à cette demande.

Une demande a enfin été exprimée pour la limitation voire la suppression de la route de liaison avec la rue du poète Barthet. A cette question, la Ville a répondu lors de la réunion publique que la prolongation de la rue serait étudiée mais qu'aucune connexion n'était prévue pour le moment.

C/ Compte-rendu du courrier adressé à la mairie dans le cadre de la concertation

Le courrier adressé à la mairie dans le cadre de la concertation préalable a soulevé les questions suivantes :

- **Cette ZAC répond-elle à la demande de la population ?**

Les objectifs de la ZAC sont conformes au Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Baume-les-Dames dont l'approbation a été soumise à enquête publique préalable.

- **Cette ZAC répond-elle à une demande de commerçants locaux ou extérieurs ?**

Plusieurs commerçants qui ont été rencontrés dans le cadre de la concertation, seraient favorables au projet et intéressés pour une implantation dans la ZAC.

- **L'emplacement de la ZAC est-il bien choisi ? rendra t-il service à la population ?**

Le choix du site a été déterminé par trois faits :

- La partie urbanisée ne couvre que 15 % du territoire de la Commune, qui est d'une superficie totale de près de 2 500 hectares. La part restante est constituée de vastes espaces agricoles (les plateaux) et forestiers (les versants).
- Le souci de la Ville de Baume-les-Dames de la protection de ses terrains inondables.
- La volonté de la commune, de rechercher en d'autres lieux un développement équilibré, inscrite dans les orientations du PADD du PLU.

- **Comment accédera t-on à cette zone commerciale depuis le centre-ville ?**

On pourra y accéder par la RD 683 pour laquelle sont prévus des aménagements de sécurité.

- **Les coûts des travaux à envisager (aménagement sécurisés de la RD 683, de la rue du Parc) seront-ils comptabilisés dans le prix de vente du mètre carré constructible, ou seront financés par les habitants par le biais de l'imposition ?**

Une partie de ces coûts sera impactée dans le prix de vente des parcelles en fonction de quote-parts qui sont déterminées au prorata de l'utilité des équipements, d'une part pour les habitants et entreprises à l'intérieur de la ZAC, et d'autre part pour les quartiers extérieurs à la ZAC mais concernés par ces équipements.

- **L'approvisionnement de la zone commerciale se faisant uniquement par camion, ne serait-il pas judicieux de la rapprocher de l'autoroute, le long de la route de Rougemont par exemple ?**

Les services de l'Etat (DIREN) ont émis un avis défavorable à l'étude d'un aménagement le long de la route de Rougemont et ont donné leur accord pour le développement de la partie ouest de la commune lors de l'élaboration du PLU.

- **Autre problème à étudier : l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées.**

Dans le cadre des études opérationnelles, un schéma d'assainissement ainsi qu'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau étudiant l'impact du projet sur les réseaux d'eau seront élaborés et des préconisations seront faites par la Police de l'Eau dans le cadre de l'instruction du dossier.

▪ **Le projet de zone d'habitation n'est-il pas démesuré et présomptueux ?**

Le projet est certes ambitieux mais il est prévu un découpage en plusieurs phases de réalisation qui s'étendra sur une période prévisionnelle de 10, 15 voire 20 ans.

▪ **Le projet respectera-t-il la spécificité du « Vieux Champvans » ?**

Un soin particulier sera apporté à la recherche de qualité architecturale des bâtiments qui seront construits à l'intérieur de la ZAC. La procédure de ZAC permet à la collectivité cette maîtrise de l'aménagement et des projets des constructeurs.

En outre le projet doit répondre aux objectifs exprimés dans le PADD du PLU de faire de ce quartier un quartier vert. Des orientations telles que l'aménagement des espaces verts (ceinture vertes, cheminements piétons...) ont déjà été retenues.

▪ **Que signifie « la maîtrise des diverses circulations » *[en référence au schéma d'orientations mis à la disposition du public]*. Cela ne signifie-t-il pas que l'on élargira la rue actuelle en rognant sur les terrains des propriétés actuelles ?**

Cette volonté exprimée par la Commune à travers le schéma d'orientations de la ZAC consiste à éviter que la rue de Champvans ne devienne l'artère principale d'accès au nouveau quartier.

L'aménagement de cette rue sera donc étudié en tenant compte des assiettes foncières des propriétés riveraines actuelles.

Conclusions

La concertation s'est déroulée conformément aux dispositions arrêtées par le Conseil Municipal lors de sa délibération du 15/02/2006.

Celle-ci a soulevé quelques questionnements de la part de la population baumoise auxquels la Commune a répondu.

A l'issue de la phase de concertation régie par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les orientations et le parti d'aménagement n'ont pas été modifiés : le projet s'insère dans le tissu existant et propose une densité acceptable.
- L'opportunité du projet est réaffirmée, au regard des enjeux démographiques et des demandes de logements et de foncier pour les activités économiques.
- Le périmètre proposé à la concertation n'a fait l'objet que de légères adaptations liées :
 - Aux contraintes d'accessibilité de certaines habitations de la rue de Champvans et au maintien de la continuité de l'écran végétal arrière : quelques parcelles sorties du périmètre de la ZAC.
 - Aux contraintes foncières de rattachement de parcelles à des propriétés bâties contiguës à l'est du projet : deux parcelles sorties du périmètre.
 - A la sécurisation d'une part de l'accès à la RD 683 et d'autre part de la circulation dans les rues du Parc et de Champvans : incorporation de l'assiette foncière de l'accès et des voies.
 - Aux contraintes topographies des lieux afin de ne pas créer de délaissés inaccessibles de par l'existence de la falaise au sud du projet : calage du périmètre de la ZAC au parcellaire existant.
 - Aux contraintes techniques du site qui nécessitent une rétention des eaux pluviales à l'ouest du projet : incorporation du foncier nécessaire.

Annexes

Annexe 1 : Articles de presse parus dans les journaux locaux

Annexe 2 : Compte-rendu de la réunion publique du 19/02/2007

Annexe 3 : Copie des avis recueillis dans le registre mis à la disposition du public en mairie ainsi que des courriers adressés à la mairie.

Annexe 4 : Schéma d'aménagement