

SAS Casamène Parc Résidence
Représentée par : Kevin MOUGIN
Siège : 1 Sous la roche
25390 Vennes
Courriel : kevin.mougin251@gmail.com
Groupe MK Investment

DREAL de Besançon
Service protection des espèces

Objet : demande de dérogation de déconstruction et aménagement de mesure compensatoire site Casamène / Besançon

Copie : Mr Le préfet de Région / Me Planchet avocat / Mr Sousbie écologue / Mme Thomas DREAL /

Madame, Monsieur ;

Suivant notre demande de dérogation de déconstruction et d'aménagement de mesure compensatoire suivant le rapport rendu et établi par notre écologue Mr Sousbie, nous souhaitons par ce courrier en préciser les démarches comme l'impose la loi.

I) Les raisons impératives d'intérêt public majeur

- ➔ Les enjeux du PLU : dans cette nouvelle ère de la densification des espaces à aménager essentiel pour la conservation de nos terres agricoles, il est identifié la densification des dents creuses mais également des anciens sites industriels laissés à l'abandon. L'enjeu du développement de ce site correspond à la dynamique portée par les différentes lois et obligations du PLU ainsi que la loi ALUR. Notre projet correspond de manière précise aux enjeux demandés par cette loi.
- ➔ Les enjeux sécuritaires : actuellement le site est régulièrement squatté et détérioré. Dans un rapport établi par notre BE beton/structure il est précisé que si rien n'est réalisé comme travaux, l'immeuble devra en moins de 5 ans être mis en arrêté de péril. Actuellement, des murs sans interventions humaines sont déjà tombés par la force des intempéries. Il y a un risque important des avoisinants, de par les hauteurs des bâtiments et la qualité des toitures et charpentes. Il est urgent de pouvoir réaliser les travaux afin de pouvoir apporter une solution sécuritaire. Il est également évident de préciser que si rien n'est réalisé en moins de 5 ans, plusieurs parties seront détruites de manière naturelle et les espèces présentes dans le site ne pourront pas être suivies et déplacées avec un risque de mortalité important.
- ➔ Les enjeux sociétaux : actuellement la ville de Besançon est une carence de logements d'habitation. Le marché est extrêmement tendu, c'est ainsi que la ville de Besançon a porté ce projet comme une solution pour ce site. Nous avons l'appui des pouvoirs publics locaux : Mairie de Besançon et GBM. Nous pourrons, avec le développement du foncier, proposer aux bisontins des produits compétitifs comparé au marché actuel du neuf et ainsi répondre à une demande latente et importante.

- ➔ Les enjeux environnementaux : étant un ancien site industriel de faïencerie, le site est pollué. Nous avons mené l'ensemble des diagnostics permettant de pouvoir quantifier la dépollution de celui-ci. Estimée actuellement à environ 1M€ nous allons de par le développement du projet assainir un site actuellement concentré en pollution de sol (présence d'arsenic et autres métaux lourds) mais également dépolluer les bâtiments qui présentent tous à 90% de l'amiante en toiture.

Nous disposons actuellement d'un PC permettant la réalisation de l'opération. Celui-ci est purgé actuellement des recours administratifs portant le N° 25056 23 B101. Il permet la rénovation de certains bâtiments existants et également la construction de 4 bâtiments à taille humaine.

En effet, le site présente une surface d'environ 1 hectare, toutefois il ne sera édifié sur le site uniquement qu'une soixantaine d'appartements ce qui reste une densification très maîtrisée et permet une intégration dans le site idéale.

Dans la maîtrise du coût de construction, mais également lié à des notions de réservations clients, nous avons un planning à respecter de manière scrupuleuse. Les travaux sont à démarrer en janvier 2025 pour 18 mois de travaux.

La mission de suivi des opérations est confiée à Mr Sousbie concernant la partie protection des espèces. Celui-ci interviendra tout au long des travaux, mais surtout sur la mise en place des procédures à faire respecter aux entreprises pour l'aménagement du site pré et post travaux suivant le diagnostic qu'il a établi.

La volonté des pouvoirs public : Mairie / GBM / ministère de la transition écologique par le biais d'aide du fond vert / les services de l'Etat tels que les ABF et le département ont donné leur amont au développement du site.

Il est également prévu de solliciter Mr le Préfet de région afin de le sensibiliser sur ce point.

II) Scenarii d'étude de conservation des habitats

Nous avons dans un premier temps cherché des solutions afin de conserver l'ensemble des bâtiments existants et ainsi conserver l'habitats des espèces protégées sur le site. L'idée principale était la conservation des existants en aménagements des découpes et la création de logements dans ceux-ci.

Les bâtiments de type hangars sont extrêmement difficile à aménager tenant compte de leurs types de construction (lamellée collé / charpente métallique) qui n'ont pas été dimensionnées dans le but d'y ajouter des niveaux et ou de pouvoir y créer des ouvertures conforme aux réglementations du code de la construction et de l'habitation. Il était donc nécessaire de réaliser des démolitions qui auraient eu autant d'impact que le projet présenté pour une finalité qui cependant n'aurait pas permis une mise en conformité avec le règlement d'urbanisme / PLU mais également architectural ou encore social.

A noter qu'il était nécessaire de démolir l'ensemble des toitures en firbo ciment amianté qui représente 90% du site sachant que la plupart des espèces nichent en hauteur et principalement dans les toitures et charpentes.

Il était indispensable de réaliser le retrait des couvertures en amiante de part sa détérioration importantes mais également pour sa décontamination du site prévu par le déclassement de l'ICPE, suivant également l'ensemble des prescriptions établi par notre bureau d'étude enviroseaul agréé par l'état afin de pouvoir déterminer les dépollutions du site de manière conforme.

Avec cette analyse nous avons cependant pu conserver 3 bâtiments sur 6 qui ont une construction en dur et nous permet de pouvoir le consolider et aménager des découpes : bâtiment historique en bord du Doubs : conservé / petite maison gardien : conservée / bâtiment mitoyen avec voisin : conservé

Suivant les différents scénarios apportés à nos réflexions d'aménagement du site il s'avère que les solutions mènent toutes à une seule réponse : la démolition partielle du site. Démolition partielle car nous avons pu dans cette démarche tenir compte des existants possible à conserver afin de minimiser l'impact de l'aménagement du site concernant les espèces protégées.

III) Constat / conclusion

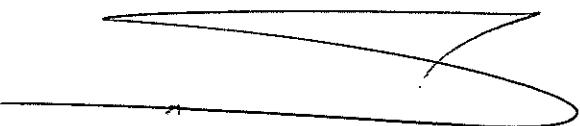
De par l'ensemble des enjeux et obligations que requièrent le site nous avons cherché à modéliser plusieurs schémas et solutions d'opérations afin de conserver le plus de bâtiments possibles. Nous sommes cependant arrivés à une conclusion conjointe avec l'ensemble des pouvoirs publics concernant le développement du site et n'avons pas trouvé d'autres solutions qui puissent autant répondre aux enjeux que celui-ci.

Il est important d'en préciser les travaux effectués en amont afin de vous démontrer le travail établi depuis presque 3 ans en étroite collaboration.

Suivant le rapport, nous vous demandons de bien vouloir accepter notre demande de dérogation afin d'effectuer les travaux dans les modalités et schémas précités.

A votre disposition
Cordialement

Kevin MOUGIN



Le 24/03/24.
A Jardan

