

## ZAC de la Mouillère - Concours d'Urbanisme - Choix du Lauréat

**M. LE MAIRE, Rapporteur** : Suite à la création de la ZAC de la Mouillère par délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 1996, la Ville de Besançon a organisé conjointement avec la Société Espaces Ferroviaires, un concours d'urbanisme pour l'aménagement des terrains attenants à la gare.

Le concours s'est déroulé en deux phases : l'appel à candidatures et l'établissement de projets par quatre candidats sélectionnés.

Le jury s'est réuni le 5 février 1997 pour examiner les candidatures. Il a retenu les équipes :

- LEVEQUE/TONINI
- BABYLONE AVENUE/GREEN CONCEPT
- FALOCI/ART/D'ALBAS
- LOUX/GARCIA/LEFRANC/DEAT.

Une réunion du jury s'est tenue le 30 avril 1997 pour examiner les quatre projets, à l'issue de laquelle il a été demandé à l'équipe LEVEQUE/TONINI d'approfondir sa proposition. Celle-ci a été examinée le 2 juillet 1997 mais n'a pu être retenue.

Une dernière séance s'est tenue le 17 septembre 1997 pour classer les trois projets restants.

Le vote du jury a conduit au classement suivant :

- 1 - LOUX/GARCIA/LEFRANC/DEAT
- 2 - BABYLONE AVENUE/GREEN CONCEPT
- 3 - FALOCI/ART/D'ALBAS.

Il est proposé au Conseil Municipal de désigner l'équipe LOUX/GARCIA/LEFRANC/DEAT pour l'élaboration du Plan d'Aménagement de Zone.

La mission de maîtrise d'oeuvre lui sera confiée par l'aménageur, la Société Espaces Ferroviaires, qui en assurera le financement. Elle comprendra le PAZ, les documents graphiques et réglementaires, le cahier des prescriptions architecturales et le cahier des charges de cession.

Ces documents seront intégrés au dossier de réalisation qui sera soumis à l'avis du Conseil Municipal avant mise à l'enquête publique.

La Ville de Besançon s'était engagée à participer à hauteur de 50 % de l'indemnisation des candidats admis à concourir, ce qui représente une somme de 200 000 F (100 000 F x 4 x 0,5).

Le jury ayant sollicité un travail supplémentaire auprès de l'équipe LEVEQUE/TONINI, il a été décidé de rémunérer ce travail pour 50 000 F.

Il est proposé au Conseil Municipal de participer à la prise en charge de cette dépense dans la même proportion que pour l'ensemble du concours soit 25 000 F qui nécessiteront un transfert de crédit du chapitre 92.53.65717.91039.30100 au chapitre 92.653.65728.97017.30100.

En conséquence, la Ville sera amenée à verser à la Société Espaces Ferroviaires la somme de 225 000 F pour l'ensemble du concours.

Le Conseil Municipal est appelé à approuver :

- la désignation de l'équipe LOUX/GARCIA/LEFRANC/DEAT pour la réalisation du PAZ,
- la participation de la Ville à hauteur de 225 000 F pour l'organisation du concours, participation qui sera versée à Espaces Ferroviaires,
- le transfert de 25 000 F nécessaire à l'indemnisation complémentaire de l'équipe LEVEQUE/TONINI du chapitre 92.53.65717.91039.30100 au chapitre 92.653.65728.97017.30100.

**«M. ANTONY :** Pour la ZAC conventionnée de la Mouillère, le concours d'urbanisme a amené le jury à se réunir à 4 reprises et la dernière séance du 17 septembre 1997 nous a permis de classer les équipes candidates.

Je voudrais ajouter, Monsieur le Maire, que c'est l'aménageur privé, c'est-à-dire Espaces Ferroviaires qui fixe les échéances à venir ainsi que les enjeux. Un dossier de réalisation doit être élaboré par l'équipe retenue si le Conseil Municipal entérine ce qu'on lui propose aujourd'hui. Ce dossier de réalisation devrait nous être soumis à l'été 1998, soumis au Conseil Municipal pour approbation après accord entre la Société Espaces Ferroviaires et les responsables municipaux sur trois points qui nous tiennent à coeur. D'abord le parti d'urbanisme avec des transparences, une hauteur des immeubles raisonnable, sur la densité des logements et sur une participation financière souhaitée d'Espaces Ferroviaires, en particulier pour les équipements publics et plus précisément je pense à un parking public de 200 - 250 places. On saura alors, au vu du dossier de réalisation, en été 1998, quel sera le nombre de logements prévus sur la ZAC. Aujourd'hui, on peut l'estimer à environ 300 mais tout dépend de la typologie de logements qui sera retenue. Ensuite, si le Conseil Municipal approuve ce dossier de réalisation, la Société Espaces Ferroviaires pourra procéder au déplacement des voies ferrées en direction de la rue des Fontenottes pour dégager l'espace. Les travaux commenceront vers la mi 1999, les premières livraisons au plus tôt fin 2000 et comme la Société Espaces Ferroviaires a prévu une commercialisation qui s'étend sur 7 à 8 ans, on peut penser que si tout marche bien, l'opération se terminera vers 2008. Eh oui ! on ne peut pas d'un seul coup inonder le marché, il y a une offre, il y a un marché qui vit de sa vie, donc il faut livrer progressivement, demandez cela au promoteur.

**M. JACQUEMIN :** Monsieur le Maire, c'est un dossier important qui concerne une surface considérable dans une zone sensible car elle est bien placée vers le centre-ville, et est reliée à toute la rive droite en amont côté des Prés de Vaux. Aussi je suis un peu surpris que sur un dossier si important, nous n'ayons au niveau du Conseil Municipal, au moment où on retient l'équipe qui va déterminer le projet, qu'une simple feuille. J'avoue que là je suis perplexe pour voter aujourd'hui la désignation de l'équipe et les décisions qui s'ensuivent.

Nous avons eu un débat en Conseil Municipal au cours duquel nous avons émis des réserves quant aux options proposées, déplorant qu'une part trop importante soit faite aux logements et pas assez aux équipements publics. Je ne sais pas finalement le parti retenu ; en tout cas pour ma part ce n'est pas dans le rapport que nous avons ce soir que je peux trouver beaucoup de renseignements.

Je demande qu'on puisse avoir accès au dossier de l'architecte du concours. Je pense que cela est possible puisque c'est passé en commission urbanisme. Je pense que chaque membre du Conseil Municipal pourrait avoir une information plus complète sur ce projet.

**M. LE MAIRE :** Monsieur JACQUEMIN, le rapport que je vous demande d'adopter est intitulé : ZAC de la Mouillère, Concours d'urbanisme, Choix du lauréat. Un jury dont faisait partie notamment Serge THIRODE, votre voisin qui est absent ce soir, s'est réuni les 5 février, 30 avril, 2 juillet et 17 septembre et nous y étions, l'Adjoint à l'urbanisme, le Maire en personne, Bernard REGNIER, Michel ROIGNOT et Pierre RUEFF. On vous demande simplement ce soir de suivre l'avis du jury et de retenir l'équipe LOUX/GARCIA/LEFRANC/DEAT pour cette opération. Voilà où nous en sommes pour l'instant.

La suite appartient à Espaces Ferroviaires qui est chargé avec cette équipe, de nous présenter dans quelques mois le parti qui sera retenu et qu'on pourra à ce moment-là vous soumettre. Je vous rappelle qu'il s'agit d'une ZAC privée, donc c'est une société privée bien que plus ou moins rattachée directement à la SNCF, Espaces Ferroviaires qui suit ce projet. On retient pour l'instant un lauréat et au moment où ce dossier reviendra devant la commission d'urbanisme, vous poursuivrez votre réflexion.

**M. BONNET :** Monsieur le Maire, je précise que depuis le début nous ne votons pas ce projet parce que, comme Michel JACQUEMIN l'a rappelé tout à l'heure, notre souci est d'y voir plus d'équipements. On n'a pas de réponse sur le choix politique en l'occurrence. Que l'un des membres de notre groupe siège en tant qu'élu dans un jury et la façon dont travaille le Conseil Municipal est une chose, le choix politique qu'on a de s'abstenir sur ce point-là est autre chose.

**M. LE MAIRE :** Votre collègue Serge THIRODE peut faire état devant vos groupes des travaux du jury. Vous avez des assistants de groupe pour prendre des renseignements, etc. Tout cela est parfaitement possible mais en Conseil Municipal, on en reste là.

**Mme WEINMAN :** Monsieur le Maire, dans l'avant-projet qui nous avait été présenté, la surface prévue à la construction était de combien par rapport à celle du projet ?

**M. LE MAIRE :** Pour l'instant, c'est le parti urbanistique qui a été choisi, c'est tout. On n'a pas déterminé le nombre de logements, de voies, etc. On a choisi le parti urbanistique qui nous paraissait le mieux adapté à la situation particulière de ce lieu particulièrement sensible.

**M. RENOUD-GRAPPIN :** Monsieur le Maire, vous nous dites que le jury a décidé de retenir tel cabinet. Il ne faut quand même pas oublier que c'est le Conseil Municipal qui en dernier ressort va statuer. Il n'était pas interdit aujourd'hui de nous mettre au moins un plan ou une maquette comme cela a été d'ailleurs présenté en commission, afin que tous ceux qui n'en font pas partie soient informés.

**M. LE MAIRE :** Un jury est constitué avec des membres des différents groupes. Le choix s'est fait à l'unanimité du jury pratiquement. Ou vous faites confiance au jury spécialisé dans ce dossier ou bien vous dites non. Mais on ne va pas ici reprendre la discussion que nous avons eue pendant plusieurs journées avec les candidats à ce projet.

**M. RENOUD-GRAPPIIN :** Si on vous suit, il n'y a pas besoin de voter puisque le jury a donné son avis.

**M. LE MAIRE :** N'exagérez pas. Quand un jury se prononce quel qu'il soit, que j'y sois ou que je n'y sois pas, je lui fais confiance car ce sont des collègues du Conseil Municipal aussi intelligents sinon plus que moi et plus que vous.

**M. JACQUEMIN :** Je me suis peut-être mal fait comprendre, Monsieur le Maire, mais aujourd'hui vous nous demandez de confirmer la désignation de l'équipe LOUX pour la réalisation du Plan d'Aménagement de Zone. Ce PAZ va être fait par cette équipe à partir de prescriptions urbanistiques que vous allez leur donner. La politique de la ville, c'est bien vous qui la faites ! Ma question est celle-là parce que le premier débat que nous avons eu ici ne m'avait pas apporté de bonnes réponses : quelles sont vos prescriptions d'urbanisme pour que ce PAZ soit dressé ? Voilà la vraie question que je vous pose. Je sais bien que vous n'avez pas forcément une liberté totale de vos mouvements puisque ces terrains appartiennent à la SNCF. Il n'en demeure pas moins vrai que in fine c'est tout de même vous qui accorderez les permis de construire et j'imagine mal que vous n'ayez pas de billes dans la discussion avec la SNCF. C'est là vraiment ma question puisque c'est un dossier hyper important pour la suite de ce qui va se passer dans toute cette rive droite du Doubs : quelles sont les prescriptions sur lesquelles M. LOUX va devoir s'appuyer pour son projet de réalisation de PAZ ? La question est précise.

**M. LE MAIRE :** Pour ce projet, nous avons constitué une ZAC. C'est une structure bien particulière avec des exigences, etc. et nous avons voulu, dans cette ZAC qu'Espaces Ferroviaires et la Ville soient associés. Les services d'urbanisme ont posé un certain nombre d'exigences qui vont se traduire maintenant par des plans plus précis. C'est tout ce que nous avons fait jusqu'à présent. Je ne peux pas vous en dire plus. Ce projet n'a pas été fait «en deux coups de cuillères à pot», Monsieur JACQUEMIN. Chaque équipe est venue nous expliquer son projet. Nous les avons écoutées, nous avons posé des questions, y compris les architectes qui étaient représentés très largement dans ce jury et tout cela ne peut pas se résumer en trois minutes. Donc, si vous voulez de plus amples informations, il y a un Adjoint et un service d'Urbanisme qui vous montreront le parti d'urbanisme qui a été retenu par cette équipe-là et après on suivra l'évolution des choses.

Je crois que très souvent vous faites un petit peu la fine bouche... il vous manque toujours 19 sous pour en faire 20. C'est un petit peu votre technique, je la connais bien Monsieur JACQUEMIN (réactions).

**M. JACQUEMIN :** Vous me faites passer pour un «mégoteur». Ce n'est pas cela, au contraire. Je pose une question fondamentale qui est de savoir quelles sont les orientations que la Ville de Besançon veut prendre quant aux destinations finales de ces terrains. Ce n'est tout de même pas 81 F qui manquent pour faire 100 F. C'est une question fondamentale d'organisation d'urbanisme, je n'arrive pas à avoir de réponse sur ce point, alors j'en prends acte.

**M. LE MAIRE :** Vous allez vers les services, ils vous donneront toutes les réponses.

**M. RENOUD-GRAPPIN :** Je ne vois pas pourquoi vous ne souhaitez pas véritablement répondre aux questions de Michel JACQUEMIN sur les grandes orientations parce que certaines réponses, entre parenthèses, ont été données en commission. On a vu un projet en commission qui fait plus de 40 000 m<sup>2</sup>. Il y a quand même des éléments qui comptent et qui ne sont pas du tout avancés dans le dossier présenté au Conseil Municipal. On a vu un projet d'une barre de bâtiment de six étages sur toute la longueur de la gare de la Mouillère. Je ne vois pas ce qu'il y avait de gênant à présenter ce projet ici en public.

**M. BONNET :** Monsieur le Maire, la question qu'on se pose depuis le début est la suivante : y aura-t-il uniquement du logement, ou du logement et des équipements et si oui, lesquels ? C'est un choix politique auquel vous pouvez répondre, quand il s'agit de choisir à travers un jury parmi différentes équipes, c'est autre chose. Nous, on en est à la question politique de fond, fait-on uniquement du logement ou fait-on des équipements et lesquels ? C'est tout.

**M. PINARD :** La minorité faisait partie du jury. Etait-elle absente à la dernière réunion du jury ?

**M. LE MAIRE :** M. THIRODE a dû être absent une fois. Le jury était pratiquement au complet et a choisi en toute connaissance de cause. Sur les prestations demandées, l'Adjoint à l'urbanisme va vous répondre.

**M. ANTONY :** On en a déjà un petit peu débattu ici, Monsieur le Maire. J'avais dit, je me souviens, que pour nous c'était une opération qui s'inscrivait dans la densification de la première couronne puisque le secteur sauvegardé au centre-ville nous interdit de grandes opérations d'urbanisme et que nous voulons affirmer davantage le poids de la capitale régionale en son centre. Pour régler des tas de problèmes, d'abord le problème de circulation, il vaut mieux que les gens habitent près du lieu de travail plutôt que d'encombrer les rues avec leurs voitures s'ils habitent dans la périphérie, ensuite pour redynamiser le commerce du centre-ville en amenant des Bisontins tout près de la Boucle, on espère que cela fera des clients pour un commerce qui souffre en ce moment. Donc cela s'est inscrit dans cette opération qui part depuis Brulard d'un côté en passant par les Chaprais jusqu'à la Mouillère.

Ceci étant dit, ce que nous souhaitons, c'est prioritairement du logement bien sûr et des services de proximité bien évidemment. On ne va pas construire des mètres carrés de bureaux ici qui pourraient concurrencer des opérations d'immobilier et de tertiaire que nous menons ailleurs. Donc les choses sont clairement dites : du logement en priorité, des services de proximité pour faire peser un peu plus le centre-ville.

Dans un concours d'urbanisme, il y a un tiers d'élus où l'opposition est toujours représentée, un tiers d'architectes et un tiers de personnes qualifiées. Le Maire l'a dit, il faut quand même faire confiance aux élus et aux professionnels. Nous sommes ici pour entériner le choix d'un jury. Ce jury était un jury d'urbanisme, alors c'est vrai que c'est difficile pour un architecte de se contenter de faire un croquis d'urbanisme mais ils se laissent un peu tous aller à faire déjà de l'architecture. Nous, ce qui nous intéresse dans ce qui nous a été soumis, c'est l'implantation des immeubles, c'est un parti pris d'urbanisme et ce que le jury a retenu au quatrième passage, ce sont toujours les mêmes équipes qui repassent devant nous, c'est un alignement en front de Doubs pour faire une façade comme il y a des façades en front de Seine ailleurs mais en plus modeste échelle. Parmi les prescriptions que nous avons émises assez fortement, c'est de ne pas faire d'immeubles trop élevés pour ne pas boucher la vue aux gens qui habitent Bregille, donc au maximum ce sera la moitié des «Eaux Vives» en hauteur et ce que nous voulons aussi c'est des transparences pour les habitants du bas de Bregille, c'est-à-dire qu'ils continuent à voir la Citadelle par exemple.

Ceci étant dit, les architectes se sont exprimés et le parti d'urbanisme résulte du choix du jury, je crois qu'on ne peut pas être plus clair. Alors bien sûr, la commission d'urbanisme a examiné le projet, elle a vu les plans. Je pense que c'est comme cela qu'on doit travailler et le Conseil Municipal doit faire confiance aux gens qui travaillent aussi dans les commissions, aux gens qui le représentent dans les jurys mais l'acte final, ce sera le dossier de réalisation qui vous sera soumis je l'ai dit vers l'été 1998 et c'est là que le Conseil Municipal aura à adopter ou pas le projet. Nous ne voulons pas enlaidir cette ville, nous tenons à faire quelque chose de beau pour Besançon. Alors faites-nous aussi confiance, nous allons travailler dans ce sens et vous soumettre un projet final qui, je l'espère, conviendra à tout le monde.

**M. LE MAIRE :** Et entre temps si vous voulez des explications au Service d'Urbanisme, on vous montrera les plans, etc.».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 7 abstentions, adopte les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 13 novembre 1997.*