

Aménagement de l'îlot Pasteur - Objectifs et engagement de la concertation préalable

M. LE MAIRE, Rapporteur : La redynamisation économique de la Boucle est l'une des composantes principales du projet urbain de la Ville.

Dès la création de l'association «Grand Centre» réunissant la Ville, l'Etat, les chambres consulaires et les commerçants, la nécessité d'établir un schéma de cohérence et de développement est apparue.

Ce schéma réaffirmait la nécessité de renforcer l'appareil commercial du centre-ville par la restructuration du quartier du Marché et la création d'un centre commercial.

Parmi les actions initiées par Grand Centre, certaines trouvent une concrétisation dans le projet CHORUS : l'opération Marché/ Beaux-Arts, le Chemin des Sens, la revitalisation du Quartier Saint-Jean.

Le volet centre commercial de centre-ville doit être mis en oeuvre pour développer des synergies entre un nouvel équipement de forte attractivité et la structure commerciale en place.

La concrétisation de ce projet de centre commercial ne peut se comprendre que dans le cadre d'une opération d'aménagement qui participe fortement à l'évolution du centre ancien, à sa mise en valeur, à son attractivité.

La Ville vient de montrer sa volonté d'engager ce projet d'aménagement en se portant acquéreur, par l'exercice du droit de préemption, d'un vaste ensemble immobilier au sein de l'îlot Pasteur. Ce tènement constitue une opportunité unique dans l'hypercentre, que la Ville se devait de saisir. L'acquisition s'est faite aux prix et conditions du vendeur et après consultation de l'avis des Domaines.

L'îlot Pasteur et les rues qui l'entourent : la Grande Rue, la Rue Claude Pouillet, la Rue du Lycée, la Rue du Loup et la Place Pasteur font l'objet de réflexions en matière de circulation, déplacement, aménagement, destination du bâti, par la Ville. Il constitue un lieu intéressant pour mettre en oeuvre un projet, il permet de définir le périmètre d'études.

Le projet urbain à élaborer se donne pour objectif de participer à la redynamisation du Centre-Ville, en :

- organisant l'accueil d'activités économiques pour lesquelles la Ville est sollicitée depuis plusieurs années,

- mettant en place les conditions de développement d'une opération d'aménagement à vocation de commerces, bureaux, activités tertiaires, logement, propre à mettre en valeur le patrimoine bâti de cette partie du Secteur Sauvegardé,

- restructurant l'îlot en maintenant un passage piétons public bien aménagé et sûr, en organisant la reconversion définitive de la friche industrielle mais également de la copropriété actuellement en difficultés,

- requalifiant l'espace public de la Place Pasteur et assurant son fonctionnement avec le nouvel équipement,

- veillant à l'organisation de la cohérence de l'ensemble des actions déjà engagées dans le Centre-Ville.

L'acquisition par la Ville de l'ensemble immobilier conduit la collectivité à engager une procédure d'aménagement dont la concertation préalable est le premier acte, à effectuer des études de faisabilité et à rechercher des partenaires pour proposer prochainement au Conseil Municipal un dossier de création de ZAC.

Pendant la période de concertation préalable les Bisontins, les représentants du commerce et tous ceux qui souhaitent un coeur de ville dynamique et attrayant, pourront s'exprimer et apporter leur réflexion pour enrichir le programme proposé.

Il convient de définir les modalités de la concertation préalable :

- les observations du public seront recueillies à l'atelier d'urbanisme, dans un registre mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture, ou par courrier adressé au Maire,

- des plans de l'îlot PASTEUR, définissant le périmètre d'études seront consultables à l'atelier d'urbanisme aux mêmes heures,

- un avis sera affiché sur place : Place Pasteur et Rue Cl. Pouillet,

- des annonces seront publiées dans deux journaux locaux et dans le journal municipal «Besançon Votre Ville»,

- une réunion publique sera organisée quand les études auront permis de définir un programme et une esquisse d'aménagement.

Sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver les objectifs de l'opération d'aménagement tels qu'énoncés ci-dessus sur le périmètre d'études,

- adopter les modalités de la concertation préalable,

- décider l'engagement des études nécessaires à l'élaboration du projet.

«M. ANTONY : Nous sommes à nouveau sur le sujet de la redynamisation économique du centre-ville. La délibération s'appuie sur le schéma de cohérence et de développement du centre-ville de Besançon qui a été publié en décembre 1993 par l'Association Grand Centre regroupant la Ville, l'Etat, les chambres consulaires et les associations de commerçants. Je ne résiste pas au plaisir de lire l'introduction de la synthèse de ce schéma de cohérence. Il est dit ceci : «la redynamisation du commerce du centre-ville repose sur le projet de restructuration du Marché et nous avons engagé l'action sur cette restructuration de la place du Marché et du marché couvert et sur le projet de création d'un centre commercial de centre-ville». Il y avait donc deux volets bien précisés, bien validés par les différents partenaires à la fin de 1993 et à l'issue d'une réflexion commencée en 1989.

Depuis 1993, nous avons recherché des sites d'accueil pour cette nouvelle structure, c'est-à-dire un centre commercial de centre-ville. Celle-ci exigeait différents critères qui sont évidents : tout d'abord la superficie des parcelles, il fallait réduire le nombre des interlocuteurs et disposer d'un potentiel intéressant. Ensuite, il fallait une localisation dans l'hypercentre afin de le renforcer. Troisièmement, il fallait s'assurer la proximité des liaisons pour les voitures, pour les piétons et les transports collectifs. Nous avons établi un catalogue de sites retenus

susceptibles d'accueillir cet équipement. Je les cite dans l'ordre : les Monts Jura, le CES Lumière, l'îlot central avec plusieurs variantes dans un quadrilatère rue Luc Breton / rue des Granges / Grande Rue / rue de la République / la Cité Administrative Jean Cornet / l'îlot Grande Rue / rue Pasteur / rue d'Anvers, l'îlot rue du Loup / rue Zola et quelques autres sites. Le seul problème, c'est que nous n'avions pas la maîtrise foncière de ces sites.

Or le 6 juillet dernier nous est parvenue une Déclaration d'Intention d'Aliéner qui nous donne l'opportunité de concrétiser notre projet de centre commercial de centre-ville. En réalité, pour être très précis, deux DIA nous ont été signifiées : la pleine propriété de l'indivision WEIL d'une part et la copropriété WEIL-MONOPRIX d'autre part. Cela représente un peu plus de 5 000 m² de terrains et le tènement de ces deux DIA occupe un espace compris entre la Grande Rue, la place Pasteur, la rue du Loup, la rue du Lycée et le traie du 14, Grande Rue. Nous avons mis à profit les congés d'été pour y réfléchir et nous avons écrit au Service des Domaines par lettre du 17 juillet pour connaître l'estimation de la valeur de ces deux DIA. Je dois vous dire que le prix de vente qui nous était signifié était de 20 MF. Le Service des Domaines nous a répondu le 28 août : estimation entre 21 et 23 MF. Nous avons donc décidé de préempter au prix de vente, c'est-à-dire 20 MF, ce qui constitue une vente parfaite. Par là même nous manifestons notre volonté d'engager un projet d'aménagement en centre ancien. C'est une synergie qui doit se constituer entre le projet place du Marché et ce projet centre commercial si vous approuvez la démarche.

Nous lançons une réflexion sur un périmètre qui est nécessairement vaste car on ne s'enferme dans aucune idée préalable. Ce périmètre est défini par la Grande Rue, la rue Claude Pouillet, la rue du Lycée, la rue du Loup et la place Pasteur qui est comprise dans le périmètre de réflexion. Ainsi, nous définissons un projet urbain et nous allons lancer une concertation préalable si vous en êtes d'accord.

Il va de soi que nous engageons le processus qui conduit à la création d'une ZAC publique puisque la Ville en préemptant se met en position de diriger cette opération d'aménagement.

M. LE MAIRE : Il y a une opportunité qu'on a saisie à hauteur de 20 MF.

M. DUVERGET : Je crois que c'est une opportunité attendue, première réflexion. L'objectif est clair, c'est de ramener une clientèle au centre-ville. A partir de là, il faut des surfaces de ventes qui créent elles-mêmes des emplois, il faut une accessibilité, il faut sans doute aussi étudier encore le problème de parking naturellement. Mais la question qui est là derrière et qui est passionnante aussi est de savoir quelle enseigne nationale sera choisie pour venir sur le futur site. Autrement dit, traduction immédiate : FNAC ou pas FNAC et si FNAC quelle articulation avec les entreprises commerciales de la Boucle qui ont fait de gros efforts en matière de livres et de disques, je pense en les citant dans le désordre mais tous ont leur part au développement du centre-ville actuellement : Cèdre, Forum, Camponovo, Sandales d'Empédocle et Cart... Je suis a priori favorable à ce qu'il y ait une enseigne nationale qui vienne mais il nous faudra effectivement rassurer ceux qui ont fait de gros efforts et permettre une certaine articulation.

M. LE MAIRE : Vous avez parfaitement raison et c'est d'ailleurs notre souci à tous.

M. ANTONY : Nous lançons une concertation publique car il faut que chacun exprime son point de vue mais il va de soi que si nous lançons un centre commercial de centre-ville, c'est pour réussir l'opération. Il nous faut donc des locomotives, de grandes enseignes nationales qui suscitent un courant d'installation d'enseignes moyennes qui manquent à Besançon. Je ne révélerai pas un scoop mais Besançon est très regardée par des enseignes telles que la FNAC qui équipe toutes les grandes villes de France et qui s'intéresse maintenant

aux plus petites des grandes villes comme Besançon. On est un peu le coeur de cible de ces enseignes. On lance une concertation, on affiche une intention, nous verrons ensuite quelle locomotive nous installerons ici.

M. JACQUEMIN : Sans concertation particulière avec le groupe, je crois que ce qui est proposé là ce soir fait suite, comme cela a été dit d'ailleurs, à de longues réflexions. Depuis des années et des années où l'évidence s'impose, on ne peut pas tout à la fois dire qu'il faut réanimer le centre-ville et ne pas concéder effectivement d'importantes opérations d'aménagement. Cet îlot est un îlot central très sensible dont l'utilisation aujourd'hui n'est pas particulièrement brillante et qui mérite une destination bien meilleure. Sur le plan du principe, à titre personnel puisque nous n'en avons pas parlé dans le groupe, je me déclare assez favorable à cette opération. Naturellement cela ne va pas sans avoir des répercussions importantes dans l'équilibre général des différentes branches commerciales, Jean-Claude DUVERGET en a cité une parmi les plus sensibles et il convient effectivement que la Ville y prête une attention tout à fait particulière. Je pense qu'il faudrait renforcer sur ce projet la concertation avec les représentants institutionnels, les milieux consulaires notamment, et les associations de commerçants de la Ville.

M. LE MAIRE : Je suis parfaitement d'accord et d'ailleurs l'opposition sera associée à ce dossier au fur et à mesure de son évolution».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, statue favorablement sur ces propositions.

Récépissé préfectoral du 29 septembre 1998.